CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL



XXV ANIVERSARIO DEL CINDER.

XXV ANIVERSARIO DEL CINDER.

Editor:

CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

SECRETARÍA GENERAL

Príncipe de Vergara, 72, 1.º

Madrid-6 ESPAÑA



Depósito legal: M-32844-1996

J. SAN JOSE, S. A. - Leganitos, 24 - 28013 Madrid



CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL



Secretario General:

Eugenio Fernández Cabaleiro

Doctor en Derecho y Registrador de la
Propiedad de Madrid
(ESPAÑA)

ÍNDICE

ÍNDICE

págs.

* Presentación 13

* Normativa del Centro Internacional de Derecho Registral 23

* Acta fundacional del CINDER 25

* Reglamento del CINDER 27

* Reglamento de Congresos Internacionales de Derecho Registral 33

* Congresos Internacionales celebrados 39

* Participación - Temario - Reseña - Conclusiones y Recomendaciones aprobadas, Trabajos aportados (Comunicaciones) 41

* Primer Congreso:

  - Participación y temario 43
  - Reseña 43
  - Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 47
  - Trabajos (Comunicaciones) aportados 53

págs.

* Segundo Congreso:

- Participación y temario 55
- Reseña 55
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 57
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 67

* Tercer Congreso:

- Participación y temario 71
- Reseña 71
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 73
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 79

* Cuarto Congreso:

- Participación y temario 83
- Reseña 83
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 85
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 91

* Quinto Congreso:

- Participación y temario 93
- Reseña 93
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 95
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 101

* Sexto Congreso:

- Participación y temario 103
- Reseña 103
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 109
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 113

* Séptimo Congreso:

- Participación y temario 117
- Reseña 117
- Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 119
- Trabajos (Comunicaciones) aportados 125

págs.

* Octavo Congreso:
  - Participación y temario 127
  - Reseña 127
  - Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 129
  - Trabajos (Comunicaciones) aportados 133

* Noveno Congreso:
  - Participación y temario 135
  - Reseña 135
  - Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 137
  - Trabajos (Comunicaciones) aportados 145

* Décimo Congreso:
  - Participación y temario 149
  - Reseña 149
  - Conclusiones y Recomendaciones aprobadas 153
  - Trabajos (Comunicaciones) aportados 161

* Indice alfabético de materias 165

PRESENTACIÓN

PRESENTE Y PERSPECTIVAS DE FUTURO DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Se cumple en el presente curso académico el veinticinco aniversario de la fundación del Centro Internacional de Derecho Registral -CINDER-, conmemoración que impone a esta Secretaría General el deber de recordar, siquiera someramente, el resumen de las actividades realizadas en este ya dilatado periodo, centrándolas, como es lógico, en la más importante de aquellas, cual es la realización de los Congresos Internacionales de Derecho Registral.

Como punto de partida, en lo que atañe a los Congresos Internacionales, es de justicia destacar que la iniciativa de celebración de los mismos se debe a los registradores y escribanos argentinos, ya que fue el Registro Público de Buenos Aires, quien en unión del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, procedió en 1972 a la convocatoria de un Congreso Internacional para el recíproco intercambio entre juristas y expertos en derecho inmobiliario de los distintos países, de ideas, conocimientos y experiencias en torno a la seguridad jurídica, la publicidad inmobiliaria, y las técnicas de registración.

Conforme a este criterio, en el Primer Congreso descollaron dos realizaciones:

La primera consistió en la Carta de Buenos Aires, suscrita por veintidós países, -ocho europeos y catorce americanos-, que sustancialmente se basa en la enumeración de los principios que deben inspirar a todo sistema de Registro y que ha sido el punto de partida y la base doctrinal de toda la labor posterior de los congresos, ya que se acordó en la propia Carta de Buenos Aires, en su primer considerando, "la conveniencia de la formulación universal de los principios de Derecho Registral, admitidos por la doctrina, aunque no sean coincidentes con los textos positivos de las legislaciones".

La segunda iniciativa, a propuesta de la Delegación de Puerto Rico, dio lugar a la creación del Centro Internacional de Derecho Registral -CINDER, fundado por el Centro de Estudios Hipotecarios de España, el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. Nace así el CINDER como entidad independiente de estructura abierta y aglutinadora de las instituciones académicas o profesionales relacionadas con el estudio, desarrollo y aplicación del Derecho Registral.

Con esta doble realización quedaron configuradas en el Primer Congreso las bases y líneas maestras para el establecimiento de un modélico sistema de registro, y para la regulación de una organización independiente que planifique y convoque los congresos internacionales, precise, previa consulta a los institutos miembros el temario a desarrollar en los mismos, suministre información, preste asesoramiento en las materias propias de la especialidad y fomente la creación de Institutos de Derecho Registral en todos los países, convirtiéndose así en la pieza clave de la organización registral internacional.

Con posterioridad se adhirieron al CINDER en la categoría de entidades miembros, la Sección de Derecho Registral del Instituto de Estudios Legislativos de la Federación Argentina de Colegios de Abogados; el Instituto de Registro Inmobiliario do Brasil; el Colegio de Registradores de Instrumentos Públicos de Colombia; la Asociación Costarricense de Derecho Registral; la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile; la Association Mutuelle des Conservateurs des Hypoteques de Francia; la Associazione Nazionale Conservatori dei Registri Immobiliari de Italia; el Instituto Mexicano de Derecho Registral; el Instituto Peruano de Derecho Registral; la Associaçao Portuguesa de Conservadores dos Registros; el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico; el Institut Suisse de Droit Compare; la Associazione Swizzera per il Diritto del Registro Fondiario; y la Asociación de Escribanos del Uruguay. Para la próxima reunión del CINDER existen solicitudes de incorporación de los registradores de Marruecos y Túnez, y es de esperar que en el próximo Congreso Internacional a celebrar en Lisboa en el mes de octubre de 1996 se presenten mas peticiones de ingreso.

Centrándonos en la labor realizada por el CINDER en la preparación y celebración de los congresos internacionales, cabe distinguir dos etapas claramente diferenciadas. En la inicial compuesta por los cinco primeros congresos, estos tienden a conseguir en el aspecto científico la universalización de los principios hipotecarios o principios de Derecho Registral admitidos por la doctrina de los diferentes países, y en el aspecto practico a difundir y contrastar experiencias y técnicas de registración de especial relevancia por los avances informáticos.

Como resumen de la valoración critica de esta primera etapa de los congresos pueden adelantarse las siguientes consideraciones:

1ª. Las declaraciones aprobadas en los cinco primeros, y que están contenidas en las Cartas de Buenos Aires de 1972; Proyecto de ley uniforme de Madrid de 1974; Cartas de Puerto Rico de 1977, México de 1980, y Roma de 1982; configuran un conjunto ideal de normas hacia el que, por sus indudables ventajas y perfección técnica, deben orientarse o pueden ajustarse las reformas que en materia registral se produzcan dentro de los respectivos derechos internos.

2ª. Que además, dichas declaraciones constituyen un cuerpo de doctrina de directa aplicación como única normativa a seguir en los congresos internacionales de Derecho Registral.

3ª. Que con estas declaraciones se ha logrado la difusión y universalización de los principios registrales o hipotecarios comunes a todos los sistemas de registro.

4ª. Que en todas ellas se ha procurado condensar con los adecuados matices jurídicos las líneas esenciales de los diversos temas que configuraron el programa científico a desarrollar en cada congreso, y esto con el exclusivo fin de que los postulados que contienen puedan tener viabilidad e integración dentro de todos los sistemas de registro

Por tanto, resulta de gran interés recordar la labor realizada en esta primera etapa que abarcó el estudio de muy diversas materias entre las que se cuentan: los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria, -Carta de Buenos Aires-, en la que se recopilan los principios hipotecarios tanto en su formulación general, como en la particular de los más caracterizados; los principios hipotecarios referidos a todos los registros jurídicos de bienes, considerando como tales registros, el inmobiliario, y los de buques y aeronaves, los de Empresas individuales o sociales; el de bienes muebles, y el de derechos incorporales, que fueron objeto de estudio en el II Congreso de Madrid. En el III Congreso celebrado en Puerto Rico se aprobaron los principios básicos relativos a los registros jurídicos de bienes muebles. La instrumentalización de los derechos inscribibles; la coordinación entre Registro y Catastro; la propiedad horizontal y la pre-horizontalidad; la publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística; la publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios; los aspectos financieros del derecho real de hipoteca y el mercado secundario; la adquisición de bienes por extranjeros; la rectificación del registro; y las técnicas de registración constituyen importantes materias que fueron objeto de estudio en los congresos cuarto y quinto y en cuyo examen no es posible entrar por razones de tiempo. Destacaremos únicamente la conclusión del V Congreso que sitúa a la función registral como "tertium genus" entre la judicial y la administrativa por las consecuencias que de este enfoque se derivan para la amplitud e independencia de la calificación registral. La que tipifica al registrador

encargado de los registros jurídicos de bienes como profesional del derecho con título universitario especializado e independiente en su calificación, tanto frente a la autoridad judicial como a la administrativa. Y la que delimita la coordinación entre Catastro y Registro, de modo que: el Catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficies y linderos, como también los demás datos que los individualicen dentro de los planos generales. Y a su vez, que el Registro Inmobiliario aporte al Catastro las modificaciones de las titularidades de dominio de los inmuebles derivadas de actos de disposición por voluntad del titular.

En el año 1982 y con el cambio operado en la Secretaría General se inicia una nueva etapa en la actividad del CINDER, cuajada de ambiciones que se cimentan sobre la sólida realidad conseguida y que podría caracterizarse por los siguientes objetivos:

1. Fomento y desarrollo de las instituciones ya existentes e integradas en él.

2. Creación de centros o institutos de Derecho Registral en el mayor número posible de países y su incorporación al mismo. Ello con entera independencia del sistema adoptado por cada uno sobre garantía jurídica de la transmisión y gravamen de bienes.

3. Celebración de Congresos Internacionales, cuyas soluciones jurídicas puedan contribuir a la paz, desarrollo y prosperidad de los pueblos.

4. Reconocimiento e integración del CINDER en organizaciones a nivel supranacional, tanto a base de asentarlo definitivamente en el área iberoamericana, donde gracias a la iniciativa argentina ha obtenido su máxima difusión, como en el área europea, para que su propagación en ambas sirva de base para acceder a otras organizaciones de carácter internacional que faciliten su total proyección, y en las que puede y debe el CINDER asumir el importante papel de asesorar en las materias propias del Derecho Registral. A tal fin se han creado recientemente, como órganos colaboradores de la Secretaría General, una Delegación para América del Sur y Central a cargo de las Entidades argentinas miembros del CINDER, y con ocasión del próximo Congreso Internacional de Lisboa se propondrá a la Asamblea la creación de una Delegación ante la Comunidad Europea.

En esta segunda etapa se celebraron los Congresos de Madrid en 1984, Río de Janeiro en 1987, Buenos Aires en 1989, y Torremolinos (Málaga), en 1992, en los que se estudiaron como cuestiones de específico carácter

registral, los problemas de la publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios en su doble aspecto de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil, ya que si bien se aproximan al tema de la Propiedad horizontal, superan los planteamientos de esta figura. El de la registración de las limitaciones de derecho público a la propiedad y de los bienes de dominio público o demaniales, en el que se adopta la solución de permitir el acceso al Registro de tales limitaciones y bienes para que la Administración y los Entes públicos puedan obtener la protección y ventajas del sistema registral. También, para abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, se facilitó la política del suelo de las Administraciones Públicas, y para la creación de equipamientos se acordó en los Congresos la conveniencia de fomentar la figura del derecho de superficie, cuya esencia radica en la separación de derechos sobre el suelo y sobre la edificación y a la que se caracteriza con las notas de temporalidad, reversibilidad y adquisición preferente. Otro importante estudio fue el que se ocupó de la propiedad con titularidad temporal compartida, en el que se persigue la necesidad de prevenir fraudes, y sobre todo, de regular el Estatuto jurídico de la misma, de modo que contemple las relaciones de los titulares temporales, las normas de gestión y administración y la subsistencia de la indivisión, y del lado de los terceros la constitución de gravámenes y derechos.

También se procuró en esta segunda etapa dar el paso decisivo de contrastar figuras e instituciones procedentes del derecho anglosajón, que por su importancia e interés jurídico y práctico han arraigado en el ambiente negocial de todos los países. En este sentido se estudió el "Leasing" inmobiliario y sus repercusiones jurídicas. Es indudable, que por este camino se logrará en las futuras declaraciones, hacer frente al importante reto de superar, o al menos aproximar, las diferencias entre los diversos sistemas jurídicos. Para alcanzar tal resultado, habrá que cuidar muy especialmente la participación en los Congresos venideros, de juristas de otros sistemas, así sobre temas muy concretos de especial incidencia en ellos se podrá ir, poco a poco, -con suma cautela, pero con gran intensidad-, intercambiando experiencias y métodos. Con ello se logrará profundizar en el conocimiento de las respectivas concepciones, estructuras y técnicas, y sólo por este medio podrá alcanzarse el perfeccionamiento de los derechos nacionales, y, sobre todo la elaboración de un fondo de principios jurídicos comunes a tan diversos sistemas.

En el aspecto de técnica registral, destaca el estudio de los temas sobre inexactitud en el que, si bien se parte de la presunción de exactitud e integridad del Registro y de la calificación registral como una de las formas más seguras para evitar aquella, hay una remisión al Derecho Privado de cada país. Respecto de la distinción de la naturaleza y efectos de asientos definitivos y provisionales, se subraya la importancia de estos últimos, porque dan una gran flexibilidad al sistema registral al referirse a situaciones transitorias y cautelares. Dichos asientos provisionales están llamados a ser el procedimiento idóneo para proteger registralmente al adquirente en

tanto no se inscriba el documento público de adquisición. En cuando al Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos, en las declaraciones hay una admisión clara del tratamiento de textos y, en su caso, procesamiento de datos para la elaboración material de asientos, al tiempo que se la considera como un instrumento eficaz para facilitar la publicidad de titularidades y derechos inscritos, pero siempre con unos límites muy importantes: ser medio auxiliar de la actividad jurídica; respeto a la intimidad de la persona; y la necesidad de calificar el interés de quien pretenda conocer el contenido del Registro.

Tampoco se ha olvidado en los Congresos, el contemplar el fenómeno de la progresiva internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas que han dado lugar a la creación de estructuras supranacionales, a cuyas implicaciones jurídicas, en particular en el campo de las transmisiones inmobiliarias y del crédito territorial, no podían permanecer ajenos los Registradores. En este sentido se pronunció el IX Congreso de Torremolinos, Málaga-, de 1992. El Registro Mercantil o de Comercio objeto de tratamiento en el II Congreso celebrado en Madrid (1974), fue también desarrollado en este último, en el que se estudió además, el tema de su seguridad jurídica y publicidad. Con ello se incluyó de modo definitivo en la labor unificadora de los Congresos al Derecho Registral Mercantil, por la creciente importancia que ha adquirido en el ámbito negocial en todos los países, y por la necesidad puesta de manifiesto por los autores de la Ponencia española, de que en aras de la seguridad jurídica el tráfico mercantil no pueda desarrollarse sin el apoyo directo en una institución publicitaria que garantice la conformidad de lo registrado con el ordenamiento jurídico, asegure la eficacia y transparencia de la contratación mercantil, y facilite al conjunto de la sociedad una información fiable que evite la incertidumbre y limite el riesgo.

Finalizamos esta prolija enumeración con la referencia al modélico X Congreso de París de 1994 en cuyos trabajos participaron 349 congresistas de 35 nacionalidades de 4 continentes, que supieron dar cima a la tarea de elaborar conclusiones respecto de los dos ángulos bajo los cuales se ha examinado la institución de la hipoteca: en primer lugar, su función en el sistema financiero, a la cuál se fija como objetivo fundamental y preferencial, la tarea de facilitar el acceso a la propiedad inmobiliaria, en particular la de la vivienda; y, en segundo lugar, los principios fundamentales de la hipoteca, entre los cuales se subrayó la identificación precisa de la propiedad gravada, la existencia de un título indudable que establezca la afectación hipotecaria, y la constancia en el Registro de la Propiedad, indispensable para que la hipoteca pueda surtir todos sus efectos.

Visto lo anterior, la consideración que debe hacerse, es la de que con las Declaraciones de los diez Congresos, hasta ahora celebrados, se ha hecho posible la elaboración de un conjunto homogéneo de normas que sin duda constituye un serio intento de proyecto de unificación de esta rama del Derecho, basado en el convencimiento de que es factible y deseable

desembocar en un Derecho Registral Primario, uniforme, de perfecto encaje en todos los sistemas registrales y cuya fuerza deriva de la existencia de principios generales comunes a todos ellos. De ahí que pueda resaltarse como criterio orientador de los Congresos, que lo que se ha querido con ellos, como meta deseable, aconsejable y sobre todo realizable, ha sido sencillamente aproximar las respectivas legislaciones y plasmar sus coincidencias en Derecho Registral.

Esta previa armonización de los derechos internos es menos difícil de lo que a primera vista pudiera suponerse, pues aun cuando todo derecho se encuentra en dependencia de factores políticos, económicos y sociales, puede afirmarse en términos generales que el derecho registral ofrece en todos los países el mismo origen histórico y está fundado en principios semejantes. Además, a esta aproximación ayuda el signo de la época marcado por la existencia de comunidades internacionales que están posibilitadas, como ocurre con la Comunidad Europea, para superponer al orden jurídico de los Estados miembros el superior orden jurídico comunitario que se considera ventajoso para todos los países integrados en la Comunidad. También facilita la aproximación, el hecho de que los particularismos van cediendo en una época como la que vivimos, donde la facilidad de las comunicaciones, la intensificación en el intercambio de poblaciones, y la coincidencia en las exigencias y necesidades, acentúan el carácter común de los problemas de tipo jurídico.

El criterio de acercamiento tiene únicamente el límite de que no se puede pretender con él hacer prevalecer o imponer las soluciones de determinados ordenamientos particulares, y por ello, en los Congresos, se ha partido siempre, y así creemos debe continuar haciéndose, de los principios contenidos en las Declaraciones ya aprobadas, que por contener postulados de plena viabilidad e integración dentro de los sistemas registrales participantes, y por responder además, a la experiencia registral teórica y práctica decantada en ellos, son precisamente las que deben señalarnos las orientaciones y límites dentro de los que habremos de movernos en ulteriores reuniones. Esto explica la norma que se introduce en el Reglamento particular de cada Congreso, de que cualquiera que sea el número de congresistas de un país, en la votación que se efectúe en la Asamblea General, a cada nacionalidad se le atribuirá únicamente un solo voto.

Otra de las importantes consecuencias de los Congresos Internacionales, ha sido la de facilitar la comprensión de los puntos de vista ajenos y, recíprocamente, la posibilidad de hacer comprender a los demás nuestros propios enfoques, con lo que se ha conseguido un doble efecto: la coexistencia armónica y pacífica dentro del ámbito jurídico-registral, lo cual constituye un requisito indispensable para la renovación de nuestros conocimientos jurídicos, y de estímulo, para que cada uno profundice en su respectivo Derecho, ya que no hay mejor método para su comprensión que proyectarlo sobre el fondo de las distintas soluciones a que se ha llegado en otros sistemas; con esta labor de los Congresos se evita que los juristas

se replieguen sobre su Derecho nacional y corran, por tanto, el riesgo de convertirse en simples técnicos, incapaces de dirigir, como es su misión, el desarrollo de aquél.

En resumen, la labor de los Congresos Internacionales, se traduce en un enriquecimiento efectivo de nuestra experiencia profesional; en una mayor comprensión de los sistemas jurídicos y de las soluciones que aplican; en un conocimiento de personas y situaciones que nos hace más abiertos y menos dogmáticos; circunstancias que en su conjunto facilitan la respuesta a la exigencia de convivencia y paz que es la razón misma del Derecho.

Expuestas ambas etapas representativas de la evolución del CINDER, la consideración que se ofrece es la dificultad de sistematización de toda la importante labor realizada, y en consecuencia, la valoración jurídica de la obra de los Congresos a la que habría que añadir la relación de los numerosos estudios y trabajos, en número superior a 300, que han servido de fundamento a las conclusiones aprobadas. También es destacable el acierto que supone la existencia de un hilo conductor, mantenido por los miembros del CINDER en la elección de los temas de cada Congreso.

En consecuencia, puede afirmarse que las Declaraciones aprobadas en los diez Congresos celebrados, con asistencia y participación de más de 3.000 congresistas de 50 países representativos de los cinco continentes, componen y muestran un sistema de elevado desarrollo técnico y eficacia jurídica que proporciona a la comunidad internacional las soluciones adecuadas para la consecución de la seguridad jurídica, y que en su conjunto constituyen un fondo patrimonial común al servicio de todos los países. Por ello, quiero destacar, que el futuro del Centro Internacional de Derecho Registral -CINDER-, se centra, a mi juicio, en preservar este patrimonio registral común, en su difusión e incremento con las soluciones que se vayan acordando en el ámbito propio de los Derechos Inmobiliario y Mercantil, y que por tanto, esta es, sin duda, la tarea que deben continuar realizando los Institutos miembros y la Secretaría del Centro en los venideros Congresos Internacionales.

Madrid, Septiembre de 1996.

Eugenio Fernández Cabaleiro
Doctor en Derecho y Registrador de la Propiedad
Secretario General del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER)

NORMATIVA DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER)

1. ACTA FUNDACIONAL

Aprobada en Buenos Aires el 2 de Diciembre de 1972
y modificada en Roma el 8 de Noviembre de 1982

I. En la ciudad de Buenos Aires, a 2 de diciembre de 1972, se crea el Centro Internacional de Derecho Registral, integrado sobre la base del Centro de Estudios Hipotecarios de España, Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico, Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina como entidades fundadoras.

El Centro es una organización independiente de estructura abierta y de carácter internacional, al que podrán incorporarse las instituciones académicas o profesionales que de alguna manera se relacionen con la especialidad.

II. Su administración estará a cargo de una Secretaría General.

III. El Centro Internacional de Derecho Registral tendrá como fines:

a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.

b) Promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionados con la registración.

c) Difundir estos estudios y toda otra investigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.

d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.

e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.

f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho Registral en todos los países.

g) Convocar Congresos internacionales cada dos años o según las circunstancias determinen otra periodicidad.

IV. Con arreglo a las propuestas de los países miembros, la Secretaría General de este Centro redactará un proyecto de Reglamento para su propio funcionamiento, que deberá difundir entre aquéllos para su revisión y aprobación por el Congreso inmediato siguiente.

Al país que se designe como sede del Centro le corresponderá proponer la persona que desempeñe el cargo de Secretario General.

En dicho Reglamento, y en base a las áreas territoriales de actuación, se crearán delegaciones para el mejor cumplimiento de los fines del Centro.

El Reglamento determinará su régimen económico y financiero.

2. REGLAMENTO DEL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER)

Aprobado en Asambleas extraordinarias celebradas en Madrid el 5 de octubre de 1974; San Paulo, el 25 de julio de 1975; Buenos Aires, el 4 de diciembre de 1981; y Río de Janeiro, el 12 de mayo de 1987

Artículo 1.º El Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) es una organización independiente, de estructura abierta y de carácter internacional, constituida por Acta del 2 de Diciembre de 1972 y regida por las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 2.º Los fines y objetivos del CINDER son los siguientes:

a) Facilitar y organizar la comunicación entre sus miembros, a fin de coordinar sus actividades y robustecer los lazos de unión y fraternidad.

b) Promover y fomentar el estudio de temas y cuestiones relacionados con la registración.

c) Difundir estos estudios y toda otra investigación referida a la especialidad mediante la publicación de una revista de carácter internacional.

d) Prestar asesoramiento en las materias propias de la especialidad.

e) Servir como oficina de intercambio de libros, revistas y publicaciones referidas al derecho, técnica y organización registral.

f) Procurar la creación de Centros o Institutos de Derecho registral en todos los países y su incorporación al CINDER.

g) Convocar Congresos internacionales.

h) Asociarse con los organismos internacionales pertinentes.

Artículo 3.º El CINDER está integrado por las siguientes categorías de miembros:

a) Fundadores de número: Son el Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico y el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina.

b) Fundadores: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter hasta noventa días después de aprobado el presente Reglamento. Sólo se podrá incorporar un miembro fundador por país, no admitiéndose en tal carácter a Institutos que correspondan a países que cuenten con miembros fundadores de número.

c) Titulares: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales vinculadas específicamente al estudio o actividad registral que, a su solicitud, sean incorporadas en ese carácter.

d) En ningún caso el número de miembros de un país con derecho a constituir la Asamblea General, podrá exceder de dos.

e) Correspondientes: Son todas aquellas instituciones académicas o profesionales, o personas físicas, vinculadas al estudio o actividad registral que, para colaborar con el CINDER deseen mantener relación permanente con el mismo. Sólo serán admitidas con este carácter las personas físicas que reúnan los siguientes requisitos:

a') Ser licenciado o poseer título universitario superior en Derecho, o estar a cargo con carácter principal y responsable de un Registro Jurídico de Bienes, o desempeñar actividad docente en materia registral.

b') Haber participado al menos en un Congreso Internacional patrocinado por el CINDER.

f) Honorarios: Son las instituciones y personas que merezcan especial reconocimiento por su carácter, antecedentes o contribución a la investigación y desarrollo del Derecho registral y sean designadas en este carácter.

La admisión de miembros en cualquiera de las categorías expresadas deberá ser aprobada por la Asamblea General, a la vista de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso.

Artículo 4.º Los órganos del CINDER son:

a) La Asamblea General; y

b) La Secretaría General.

Artículo 5.º 1. La Asamblea General, constituida exclusivamente por los miembros fundadores de número, fundadores y titulares, debidamente representados, es el órgano supremo del CINDER y ostenta todas las facultades correspondientes a su régimen y gobierno.

2. La Asamblea General será convocada por la Secretaría General o, en su defecto, por el Presidente, a petición de cualquiera de los miembros a que se refieren los apartados a) y b) del art. 3.º Se reunirá necesariamente en sesión ordinaria en el lugar y fecha de celebración de cada Congreso Internacional. Lo hará en sesión extraordinaria en el lugar y fecha que acuerden los expresados miembros, los cuales a este efecto podrán manifestar su voluntad por correspondencia postal o telegráfica o por cualquier otro medio que garantice su autenticidad.

3. La Asamblea General, tanto en sesión ordinaria como extraordinaria, se entenderá constituida cuando estén presentes o representados la mayoría de los miembros con derecho a integrarla, salvo para la reforma del Acta Fundacional o de este Reglamento, en cuyo caso deberán estar integradas por dos tercios de sus miembros.

4. En la Asamblea General solamente se admitirá un voto por país. En caso de concurrir miembros titulares y fundadores de la misma nacionalidad, el voto corresponderá a estos últimos, y si la pluralidad es de miembros titulares, el voto corresponderá al más antiguo en el CINDER.

5. Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría de votos presentes, excepto para la reforma

del Acta Fundacional o de este Reglamento, para lo cual se requiere dos tercios de votos de los miembros presentes.

6. En las Asambleas previas a la celebración de cada Congreso podrá establecerse una cuota especial por congresista con la finalidad de completar el presupuesto de ingresos.

Artículo 6.º 1. La presidencia de la Asamblea General corresponde a un presidente designado por rotación, según orden alfabético español, de los países a que pertenezcan las entidades miembros del CINDER. En primer término se agotará el orden establecido por los organismos miembros a la fecha de aprobarse el presente Reglamento. En lo sucesivo también se rotará el cargo entre los miembros que se incorporen al CINDER y cuenten en él con una antigüedad superior a diez años.

2. El cargo de Presidente será de carácter honorífico y gratuito, y su mandato durará el período de tiempo que medie entre la celebración de dos sucesivas Asambleas ordinarias.

Artículo 7.º La Secretaría General ejecutará las decisiones de la Asamblea General, adoptadas ya en reuniones ordinarias como extraordinarias.

Artículo 8.º Corresponde a la Secretaría General:

1. Proponer a la Asamblea la modificación total o parcial del presente Reglamento, la incorporación de miembros titulares, correspondientes y honorarios; asimismo, los módulos objetivos para la determinación de sus contribuciones ordinarias y extraordinarias.

2. Convocar y reunir a la Asamblea en los períodos de tiempo coincidentes con la celebración de Congresos Internacionales y promover acuerdos en la forma prevista por el art. 5.º, párrafo 2.

3. Administrar el patrimonio del CINDER y resolver sus asuntos con arreglo a las directrices generales recibidas de la Asamblea y adoptar las medidas necesarias para el adecuado cumplimiento de los fines y objetivos previstos en el art. 2.º Esta facultad comprende la de adquirir y disponer de sus bienes conforme a lo acordado por la Asamblea General.

4. Convocar Congresos Internacionales y ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

5. Presentar a cada una de las sesiones ordinarias de la Asamblea una Memoria comprensiva de las actividades en el período inmediato anterior y un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos del CINDER para el siguiente.

6. Rendir cuenta de su gestión en cada una de las Asambleas ordinarias.

7. Llevar en forma de actas y expedir certificaciones de las conclusiones adoptadas en forma oficial por los Congresos internacionales.

Artículo 9.º 1. El mandato del Secretario General será de cuatro años, pudiendo ser reelegido. Conserva el cargo hasta que se designe su sucesor.

2. El Secretario General ejercita la representación del CINDER en todos los actos de gestión del mismo. Además de Secretario de la Asamblea, lo es también de los Congresos Internacionales.

3. El Secretario General tendrá voz, pero no voto, en las Asambleas.

Artículo 10. 1. Para el mejor cumplimiento de los fines del CINDER, y como órganos colaboradores de la Secretaría General, se crean delegaciones de aquél en Europa, América del Sur y América Central y del Norte, a cargo de un Delegado para cada área territorial de actuación. La Asamblea General podrá disponer la creación de nuevas delegaciones territoriales.

2. Los Delegados, que serán designados por la Asamblea General a propuesta del Secretario General, tendrán un mandato de duración análoga a la de éste y podrán ser reelegidos.

3. El cargo de Delegado es honorífico y gratuito.

Artículo 11. La organización de los Congresos Internacionales se regirá por el Reglamento que dicte la Asamblea General.

3. REGLAMENTO DE CONGRESOS INTERNACIONALES DE DERECHO REGISTRAL

Aprobado en Asambleas extraordinarias celebradas en Sao Paulo el 25 de Julio de 1975, y Buenos Aires el 4 de Diciembre de 1981

CONVOCATORIA

1.º Los Congresos Internacionales de Derecho Registral serán convocados por el CINDER con un intervalo mínimo de dos años entre cada uno de ellos, determinándose la periodicidad y fecha de los mismos de acuerdo a la conveniencia que las circunstancias indiquen.

ENTIDAD ORGANIZADORA

2.º La Asamblea General del CINDER, en las reuniones ordinarias que tendrán lugar en cada Congreso Internacional, designará la entidad organizadora, el país sede y el año en que se celebrará el subsiguiente Congreso. Tal decisión será difundida en la sesión plenaria final del Congreso.

3.º La designación de la entidad organizadora de cada Congreso recaerá en un miembro del CINDER. Sólo en caso de no postularse institución alguna que sea miembro del CINDER, podrá discernirse la organización en una entidad que no posea ese carácter.

Si se postularen varios miembros del CINDER se preferirá a quienes no hayan sido designados anteriormente.

Se tratará de alternar la realización de los Congresos en los distintos continentes.

TEMARIO

4.º El temario de cada Congreso se determinará por la Asamblea General con una antelación mínima de un año a la fecha de su realización.

Para establecerlo, el Secretario General del CINDER consultará a las entidades miembros, y especialmente a la entidad organizadora, elevando posteriormente un informe con las propuestas recibidas y su opinión al respecto.

Quedará reservado a la entidad organizadora la elección de un tema.

PARTICIPANTES

5.º Participan en los Congresos Internacionales los miembros del CINDER en todas sus categorías; los invitados por la Secretaría General y la entidad organizadora, y todas aquellas personas o instituciones que cumplimenten los requisitos de inscripción. Cuando se trate de personas físicas serán condiciones para su admisión:

a) Poseer título universitario o desempeñar funciones jurídicas o técnicas relacionadas con la materia registral.

b) Satisfacer la cuota de asistencia.

AUTORIDADES

6.º 1. Corresponderá a la entidad organizadora proponer las personas para cubrir los cargos.

2. La comisión directiva de cada Congreso se integrará, además, con un representante o portavoz de cada país asistente a los efectos de aprobar la designación de autoridades y considerar todo otro punto de ordenamiento no previsto.

3. Sin perjuicio de lo expuesto, la institución organizadora podrá designar autoridades o comisiones de honor.

DELIBERACIONES: CARACTER

7.º De acuerdo al carácter del temario, las deliberaciones podrán efectuarse por comisiones, cuyo desarrollo será sólo expositivo o deliberativo. En tal supuesto, debe-

rán establecerse sesiones plenarias donde se expondrán para su aprobación final los proyectos de declaraciones o recomendaciones elaborados en comisión.

VOZ Y VOTO

8.º 1. Dado el carácter doctrinario de las deliberaciones, las ponencias presentadas, en caso de contraposición, sólo serán sometidas a votación al efecto de determinar el mayor o menor número de delegados que las apoyen, sin que ello implique asignarles un más elevado valor jurídico o técnico.

2. Todos los participantes tienen voz, correspondiendo prioridad para hacer uso de la misma a quien no lo hubiera hecho anteriormente.

La presidencia del Congreso, o la presidencia de la respectiva Comisión, en su caso, podrán limitar el uso de la palabra a quienes no reúnan los requisitos del art. 3.º del Reglamento del CINDER.

3. En caso de votación los sufragios se computarán por país.

4. Las mociones se aprobarán por simple mayoría, salvo las de orden, preferencia o reconsideración, que requerirán dos tercios de votos. La presidencia tendrá voto en caso de empate.

MOCIONES

9.º Toda proposición realizada por una delegación con derecho a voto es una moción. Las habrá de orden, preferencia y de reconsideración:

a) Las mociones de orden serán previas a todo otro asunto y puestas a votación por el Presidente sin discusión. Podrán referirse a:

1) levantar la sesión;

2) pasar a cuarto intermedio;

3) declarar cerrado el debate;

4) declarar libre el debate;

5) que el orador se ajuste al temario;

6) que un asunto vuelva a comisión o pase a otra.

b) Será moción de preferencia toda proposición que tenga por objeto anticipar la consideración de un asunto que figure en el temario.

c) Será moción de reconsideración la que tenga por fin revisar una resolución aprobada en general o en particular.

COMISIONES

10. 1. Las respectivas comisiones designarán a su vez sus propias autoridades, que serán como mínimo: Presidente, Vicepresidente y Secretario. Corresponderá a la entidad organizadora proponer la persona que actuará como Secretario.

2. Los Presidentes de cada comisión informarán a la Asamblea del resultado de sus trabajos para su consideración final.

SESIONES PLENARIAS

11. En las sesiones plenarias se adoptará el siguiente procedimiento:

1. Despacho único: sólo podrán realizarse ajustes formales.

2. Despacho doble: la votación, en su caso, se limitará a las ponencias elaboradas en comisión, pudiendo sólo alterarse las mismas en su aspecto formal o para efectuar una nueva ponencia que unifique las anteriores o evite el sostenimiento de opiniones divergentes.

TRADUCCIÓN

12. Las deliberaciones deberán contar con traducción simultánea como mínimo a los siguientes idiomas: español, inglés, francés y portugués.

PONENCIAS Y RELACIONES

13. La presentación de relaciones, estudios y ponencias implicará la cesión de sus derechos de autor al CINDER, pudiendo éste autorizar expresamente a sus autores para la libre publicación.

La entidad organizadora publicará los mismos por única vez, integrando la obra que recopile las conclusiones y deliberaciones del Congreso.

RECURSOS

14. Los Congresos se financiarán con las cuotas de asistencia que abonen las instituciones y personas concurrentes y demás recursos que obtenga la entidad organizadora. La Secretaría General puede efectuar aportaciones, en caso de necesidad, acordes con las previsiones presupuestarias del CINDER.

Dentro del plazo de sesenta días a partir de la conclusión de cada Congreso Internacional la entidad organizadora hará entrega de los fondos recaudados, en el supuesto de haberse fijado una cuota especial por congresista, conforme a lo previsto en el art. 5.º, apartado 6, del Reglamento del CINDER.

CONGRESOS INTERNACIONALES CELEBRADOS

I.	Buenos Aires (Argentina)	1972
II.	Madrid (España)	1974
III.	San Juan (Puerto Rico)	1977
IV.	México, D.F. (México)	1980
V.	Roma (Italia)	1982
VI.	Madrid (España)	1984
VII.	Río de Janeiro (Brasil)	1987
VIII.	Buenos Aires (Argentina)	1989
IX.	Torremolinos (Málaga-España)	1992
X.	París (Francia)	1994

- PARTICIPACIÓN
- TEMARIO
- RESEÑA
- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS
- TRABAJOS APORTADOS (COMUNICACIONES)

I. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

BUENOS AIRES

(26 de Noviembre al 2 de Diciembre de 1972)

Participaron en el mismo 249 congresistas de las siguientes nacionalidades: Alemania, R.F., Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Costa Rica, Ecuador, España, Francia, Grecia, Honduras, Italia, Nicaragua, México, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza, Uruguay y Venezuela.

TEMARIO

I. Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria.

II. Técnicas de la registración.

RESEÑA

Tuvo lugar este Congreso en la ciudad de Buenos Aires durante el período de tiempo del 26 de noviembre al día 2 de diciembre del presente año.

Concurrieron al mismo Delegaciones de Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Costa Rica, Ecuador, España, Francia, Grecia, Honduras, Italia, Nicaragua, México, Paraguay, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza, Uruguay y Venezuela.

La Delegación española, presidida por el Decano del Colegio Nacional de Registradores, don Pío Cabanillas Gallas, estuvo integrada por los siguientes señores: Vicedecano, don Narciso de Fuentes Sanchiz; Tesorero, don Angel Martín Cifuentes; Director del Centro de Estudios, don Eugenio Fernández Cabaleiro, y Censor-Interventor, don Fernando Muñoz

Cariñanos; don José María de Mena San Millán, que ostentaba la representación de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de Valencia; don José Espinosa Herrera, Magistrado del Tribunal Supremo; don Ricardo Hernández-Ros, don Joaquín Puig de la Bellacasa, don Antonio Esturillo López, don Antonio Aguayo Martos, don Senén Martín Hernández, don Angel de la Fuente Junco, don Vicente Muñoz Calero, don Jesús Pintos Vázquez-Quirós, doña Beatriz Blesa Rodríguez, don Luis Amorós Guillén, don Rafael Zarauz Cánovas, don Matías Giménez Potous, don José Antonio de Luna Margenat, don Ignacio Aróstegui Salaberri, doña Celia Puente Ojea, don Cecilio Camy Sánchez-Cañete, don Aurelio de Prada Casaseca, don Ignacio Martínez de Bedoya, don Francisco Molina Sáenz de Tejada, don Lorenzo Sarmiento Hueso, don José Luis Cueto Olea, don Julio Gómez Amat, don Rafael Matínez Pasalodos, don Manuel Moreno-Torres Sevilla, don Juan Bautista Pérez Ruiz, don José Coronel de Palma, don José María Chico Ortiz, don Manuel Alonso de La Hera, don Rafael Ortega Martínez, don Fidel Cobos Santos, don Adolfo González Castelao, don César García-Arango, don Luis Carlos Boullosa Castañaduy, don Plácido Prada Alvarez-Buylla, don Cruz Casero Fernández, don Fernando Millet Sastre y don Salvador Zaera Sánchez. Se incorporó en Buenos Aires don Jesús Cuadrao García.

A la sesión preparatoria del Congreso, celebrada con asistencia de todas las Delegaciones, concurrieron por la de España el Decano y el Director de Estudios. En la misma se designó como Vicepresidente del Congreso a don Pío Cabanillas, y como congresistas de honor también a don Pío Cabanillas, don Angel Martín Cifuentes, don José María de Mena San Millán y don José Espinosa Herrera.

Tras el acto inaugural, al que asistieron representaciones del Gobierno argentino, entre ellos el Ministro de Justicia de dicho país, se iniciaron las sesiones de trabajo desdobladas en tres Comisiones. Las números I y II celebraron las sesiones en el salón de actos del Colegio de Escribanos de la capital federal, bajo la presidencia de don Pío Cabanillas, de la Delegación española. La número III tuvo sus reuniones en la sede de la Universidad Notarial Argentina y fue presidida por la doctora María Luisa Berlingieri, de la Delegación de Puerto Rico.

La aportación española a este Congreso consistió en "la Carta de Buenos Aires" -resumen de los postulados generales similares o simplemente coincidentes, por medio de los que, en todos los países, cualquiera que sea su sistema de Registro, se configuran las líneas esenciales de los respectivos ordenamientos para la solución de idénticos problemas jurídicos- y en los siguientes trabajos ajustados al temario del Congreso: "Significado y alcance de la Publicidad Inmobiliaria en los sistemas de folio personal y de folio real", por don Angel de la Fuente Junco.

La lectura de la Carta y la defensa de los postulados en ella incluidos, se efectuó por el Director del Centro de Estudios, procediéndose a continua-

ción a la lectura de la Ponencia de la Delegación argentina relativa al mismo tema. Abierto debate, y tras acertadas intervenciones de los asistentes, se designó una Comisión redactora del texto definitivo de la "Carta de Buenos Aires", compuesta por los siguientes señores: Delegación de España, don Narciso de Fuentes Sanchiz, don Angel de la Fuente Junco y don Eugenio Fernández Cabaleiro; de Alemania, don Edmund Lierman; de Uruguay, don Julio R. Bardallo, y de Argentina, don Alberto D. Molinario, don Jorge H. Alterini y don Francisco I. J . Fontbona.

El señor Fuentes Sanchiz dio lectura al proyecto e informó sobre la nueva redacción de "la Carta de Buenos Aires" y la recomendación formulada por la Delegación argentina, cuyos textos fueron aprobados por aclamación.

Como ulteriores acuerdos del Congreso se aprobó por unanimidad la sede del II Congreso Internacional de Derecho Registral tendrá lugar en España, y que la periodicidad de los futuros Congresos sea de dos años, sin perjuicio de que posteriormente se fije un plazo mayor.

Finalmente, también se aprobó por unanimidad el emblema del Congreso.

En la sesión de clausura se procedió a la entrega a las respectivas delegaciones de los diplomas de asistencia y ejemplares de la "Carta de Buenos Aires", cerrándose el acto a propuesta de la Delegación argentina con un homenaje a los hipotecaristas españoles personalizados en la figura de don Jerónimo González y Martínez.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL I CONGRESO DE BUENOS AIRES

«CARTA DE BUENOS AIRES»

Considerando: Que en tanto el desarrollo comparativo. registral permita formulación universal de sus principios, conviene adoptar expresiones que aunque no coincidan con textos positivos de las legislaciones, sean admitidas por la doctrina.

Que la delegación de España ha contribuido eficazmente en la preparación del presente documento, que a su propuesta se llamará «Carta de Buenos Aires?, cuyo texto ha sido examinado, discutido y aprobado por las demás delegaciones concurrentes.

Que las delegaciones asistentes, en su mayoría herederas de la estirpe hispana y de sus valiosas instituciones jurídicas, reconocen en ese gesto un nuevo aporte de la ciencia e hidalguía españolas.

Por tanto, el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, bajo la denominación de «Carta de Buenos Aires",

DECLARA

I

Los principios jurídicos de la publicidad inmobiliaria

I. El Derecho Registral integra el sistema jurídico con normas y principios propios, de Derecho público y privado, que coexisten y funcionan armónicamente, constituyendo una disciplina independiente, de la cual el Derecho Registral Inmobiliario es una de sus principales ramas.

II. Los principios del Derecho Registral son las orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo.

III. Los Registros Públicos Inmobiliarios de carácter jurídico, son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

IV. En el estado actual de la ciencia y técnicas jurídicas, los Registros Inmobiliarios constituyen el medio más eficiente para la publicidad de los derechos reales sobre inmuebles, los gravámenes que los afectan y las medidas que limiten o condicionen su libre disponibilidad, sin perjuicio del distinto valor y alcance que se asigne a la inscripción dentro de las modalidades de las legislaciones.

V. El principio de inscripción es común a todos los sistemas registrales y su base fundamental, del cual derivan sus efectos, tipificación y características.

VI. La legislación relativa a la constitución, adquisición, transmisión, modificación, extinción de derechos reales sobre inmuebles o cualquier otra situación jurídica, debe procurar la protección, tanto del interés del titular como la seguridad del tráfico jurídico, y, además, coadyuvar con la efectiva realización de los planes de desarrollo económico y social, todo ello a tenor de la idiosincrasia de cada país.

VII. Los medios adecuados para alcanzar la publicidad registral radican en que la legislación prevea los siguientes aspectos fundamentales:

a) Que en todo acto o negocio jurídico inscribible intervengan siempre profesionales especializados, pues su particular preparación les permitirá examinar con espíritu crítico y valorativo el conjunto inescindible de hechos, actos, negocios y titularidades que siempre se presentan como necesarios para alcanzar estos resultados.

b) Que todo acto o negocio inscribible es necesario que se formalice en documento auténtico, garantizándose de esta manera la legitimidad, legalidad y certeza del derecho.

VIII. La registración de los derechos y situaciones jurídicas sobre bienes inmuebles debe ser obligatoria.

IX. La protección registral se concede a los títulos previa calificación de su legalidad por el Registrador, quien ejercita una función inexcusable.

X. Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la aplicación del

principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.

La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo.

XI. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

El rango de los derechos compatibles, en tanto no afecte el orden público, puede ser objeto de negocio jurídico, como la reserva, permuta o posposición.

XII. Los derechos inscribibles se derivarán del titular inscrito, de modo tal que el Registro contendrá el historial completo de los bienes. El tracto sucesivo puede ser abreviado o comprimido.

XIII. Los asientos de los Registros y su publicidad formal deben estar bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia.

XIV. El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

XV. Se presume que el derecho inscrito existe y corresponde a su titular, quien se halla exonerado de la carga de la prueba.

XVI. La presunción legitimadora del Registro para el que adquiera de buena fe y a titulo oneroso con apoyo en el mismo es incontrovertible.

Ha de asegurarse la debida reparación del interés legitimo perjudicado.

XVII. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conoció o debió conocer la inexactitud del Registro.

XVIII. La titularidad y la libertad de cargas o la existencia de gravámenes sobre los inmuebles se acreditará por certificación del Registro, expedida conforme a las leyes, la cual gozará de la virtualidad necesaria en todos los países, en tanto sea compatible con las legislaciones nacionales.

XIX. Los Estados deben evitar la sanción o derogar la vigencia de normas que restrinjan, limiten o demoren la registración, sin perjuicio de arbitrar los medios idóneos para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones administrativas y tributarías.

RECOMENDACION

Considerando las exposiciones de los señores delegados argentinos, dirigidos a caracterizar la certificación registral utilizada en su país, de las cuales resulta:

1.º Que en cuanto a su significación jurídica, la certificación registral tiene relación directa con el negocio de trascendencia real a otorgarse y, desde luego, con el instrumento público que la contendrá.

2.º Que dicha certificación está provista de efectos propios, que consisten en:

a) Informar a quienes van a realizar ese acto del estado de los asientos tal como figuran en el Registro, tanto con relación a los sujetos que transmiten, constituyen o modifican derechos, como a los inmuebles sobre los cuales versarán tales negocios (publicidad formal de la certificación).

b) Conferir a quienes intervengan en la realización de esos actos una protección o garantía especial, de carácter esencialmente preventivo y de plazo limitado, por el que se les confiere por anticipado (reserva de prioridad indirecta) la certeza (publicidad material de la certificación) de que cuando los formalicen estarán en condiciones de alcanzar en sede registral la producción de los efectos propios de ese negocio, o sea transmitir, constituir o modificar un determinado derecho real, siempre que se cumplan los requisitos y plazos previstos por la ley.

c) En cuanto a su instrumentación, la reserva de prioridad indirecta resultante de la expedición de la certificación se hace efectiva por medio de carácter preventivo, requerida por el titular inscrito o quien ejerza su representación.

Por ello, el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral

RECOMIENDA

A las delegaciones de los países participantes que promuevan el análisis de este instituto a la luz de la experiencia recogida en la República Argentina y consideren la posibilidad de implantarlo en los regímenes nacionales, en cuanto fuere compatible.

II

Técnicas de la registración

I. La mecanización -simple medio instrumental- debe estar siempre subordinada a los principios sustantivos y finalidades esenciales del sistema registral.

II. El grado que precisa alcanzar la mecanización está, además, condicionado a las peculiaridades jurídicas y a las circunstancias geopolíticas y socioeconómicas de cada país.

III. Los organismos competentes de cada país en este particular campo del Derecho estudiarán e implantarán en los Registros de la Propiedad las modernas técnicas de racionalización del trabajo administrativo y de mecanización.

IV. Teniendo en consideración el carácter jurídico de la registración, su fehaciencia sólo emana del proceso documental, cuya elaboración es exclusiva de quien expide el documento inscribible, por una parte, y por otra, de quien en ejercicio de la función registral redacta y practica el asiento.

De lo expuesto resulta que no es suficiente, desde el punto de vista de su valor jurídico, el mero almacenamiento de información en un soporte material, como es el cibernético, sino que es indispensable, como contrapartida, la constancia documental formal, redactada y firmada por el Registrador.

V. La mecanización no puede limitar el nacimiento de nuevas figuras jurídicas que deban tener acceso al Registro ni obligar a la utilización de modelos para la contratación.

VI. Debe adoptarse, como base para la registración, la técnica del folio o ficha real, porque de esa manera se facilita el uso de procedimientos técnicos compatibles con la seguridad jurídica y celeridad que reclama el tráfico contemporáneo.

VII. No deben incluirse en el folio real actos o cláusulas de contenido puramente personal o que no tengan trascendencia real, sin perjuicio de su correlación con asientos que se lleven por separado.

VIII. Se estima aconsejable la utilización de la técnica de fichas u hojas móviles como elemento soporte de la registración, en reemplazo de libros encuadernados o protocolos.

IX. El acceso a la información registrada debe facilitarse por medio de índices auxiliares mecanizados y actualizados de fincas y de personas que permitan localizarla, tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscrito.

X. Se aconseja el uso de la microfilmación y, en general, cualquier procedimiento de seguridad para facilitar la reconstrucción total o parcial del Registro y la conservación de los documentos y libros antiguos que deban archivarse.

XI. La legislación que regule el funcionamiento de los Registros debe prever los siguientes aspectos fundamentales:

a) Requisitos y condiciones personales de los Registradores que aseguren su formación ética, jurídica y técnica en el ejercicio de sus funciones, incluyendo la exigencia de título universitario habilitante para el desempeño de profesiones jurídicas y el acceso al cargo mediante un adecuado régimen de concursos de antecedentes y oposición, debiendo, asimismo, garantizárseles su inamovilidad mientras dure su buena conducta.

b) Los recursos económicos y financieros de las oficinas del Registro y su administración autárquica mediante las tasas, aranceles u honorarios, que posibiliten el cumplimiento de sus fines específicos, con personal debidamente remunerado.

XII. Se recomienda la realización de cursos y seminarios de Derecho y Técnica Registral para personal del Registro.

XIII. Es necesario establecer normas legales que regulen la vinculación entre los Registros inmobiliarios y los organismos catastrales, preserven sus respectivas autonomías funcionales, establezcan su debida coordinación y eliminen sus subordinaciones e interdependencias.

XIV. Las modernas técnicas registrales deben usarse como medio de asegurar no sólo los legítimos derechos privados y la seguridad y agilidad del tráfico inmobiliario, sino también la efectiva función social de la propiedad y la mejor distribución de la riqueza, la factibilidad de los programas masivos de titulación de tierras, las estadísticas que proporcionen a los gobiernos el conocimiento de la realidad inmobiliaria y sean útiles a la planificación económica y prevean un control adecuado del cumplimiento de las leyes de interés social referentes a la riqueza inmobiliaria.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL I CONGRESO

"El Registro de la Propiedad y las actuaciones urbanísticas".
Narciso de Fuentes Sanchiz.

"Los principios hipotecarios y la Propiedad Horizontal".
Carlos Altarriba Sivilla.

"Problemas registrales de la accesión invertida según el régimen del Código Civil español".
Carlos Miguel Hernández Crespo.

"La protección registral de los contratos sobre inmuebles futuros o en construcción".
César García Arango.

"El Registro de reservas de dominio de bienes muebles vendidos a plazos".
Manuel Zumalacárregui Calvo.

"El Registro Público Cinematográfico. Garantías reales sobre la película y sus rendimientos".
Fidel Cobos Santos.

"Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado".
Tirso Carretero García.

"Crítica actual de los llamados principios hipotecarios".
Abelardo Gil Marqués.

"Presente y futuro del principio de calificación registral".
José María Chico Ortiz.

"El principio de legalidad en relación con los documentos procedentes de la autoridad judicial".

José María de Mena y San Millán.

"Ruptura del tracto: Caducidad de inscripciones".

Gabriel Hortal Sánchez.

"Publicidad registral: Las condiciones y seudocondiciones en el Registro".

Juan Francisco Bonilla Encina.

"La mecanización del Registro".

Ignacio Martínez de Bedoya y Fernando Muñoz Cariñanos.

II. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MADRID

(30 de Septiembre al 5 de Octubre de 1974)

Concurrieron al mismo 522 congresistas de las siguientes nacionalidades: Alemania, R.F., Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, Dinamarca, Ecuador, Escocia, España, Filipinas, Francia, Gabón, Grecia, Holanda, Honduras, Inglaterra, Irán, Irlanda, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Panamá, Perú, Portugal, Puerto Rico, Suiza, Uruguay, Venezuela, Yugoslavia y Zaire.

TEMARIO

I. Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes.

II. Folio real, base física de la finca y mecanización del Registro.

III. La certificación registral con reserva de prioridad.

RESEÑA

Se celebró este Congreso en la ciudad de Madrid -Palacio de Congresos y Exposiciones- durante el período de tiempo del 30 de septiembre al día 5 de octubre del presente año.

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, Dinamarca, Ecuador, Escocia, España, Filipinas, Francia, Gabón, Holanda, Inglaterra, Irán, Irlanda, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Panamá, Perú, Portugal. Puerto Rico, Suiza, Uruguay, Venezuela, Yugoslavia y Zaire. En total, 522 congresistas procedentes de 34 países.

Constituida la Mesa ejecutiva del Congreso por un congresista de cada uno de los países participantes, la Entidad organizadora -Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España- presentó la siguiente propuesta, que fue aprobada por unanimidad: Presidente de la Asamblea y de la Mesa del Congreso, don Antonio de Leyva y Andía, de la Delegación de España; Vicepresidente de la Asamblea y de la Mesa del Congreso, don Julio de Oliveira Chagas Neto, de la Delegación del Brasil; Presidente de la Comisión Primera, don Narciso de Fuentes Sanchiz, de la Delegación de España; Presidente de la Comisión Segunda, doña María Luisa Berlingeri, viuda de Fuster, de la Delegación de Puerto Rico; Presidente de la Comisión Tercera, don Miguel Norberto Falbo, de la Delegación de Argentina, y Secretario de la Asamblea y de la Mesa del Congreso, don Edgardo A. Scotti, Secretario general del Centro Internacional de Derecho Registral.

Tras el acto inaugural, al que asistieron representaciones de los Gobiernos argentino y español, entre ellas los Ministros de Justicia, se iniciaron las sesiones de trabajo sobre el tema general "Los Registros Jurídicos de Bienes en los Derechos Nacionales y en el Internacional", que fue desarrollado en Asamblea Plenaria con la exposición de las ponencias presentadas sobre "Principios y desarrollo legislativo de los Registros Nacionales", y en las Comisiones de Estudio con el dictamen de los siguientes temas: Comisión 1.ª, Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes; Comisión 2.ª, Folio real, base física de la finca y mecanización del Registro, y Comisión 3.ª, La certificación registral con reserva de prioridad.

Igualmente se designó como sede del próximo Congreso, que tendrá lugar en 1976, a la ciudad de México.

Finalmente, en la sesión de clausura, presidida por don José Poveda Murcia, Director general de los Registros y del Notariado, se procedió a la entrega a los congresistas de los diplomas de asistencia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL II CONGRESO DE MADRID

I

Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes

Las conclusiones adoptadas en cada una de las Comisiones de estudio fueron las siguientes: respecto al *Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes,* presentado por la Delegación de España, y cuyo texto es como sigue:

Artículo 1.º 1. El Registro Jurídico de Bienes es la institución organizada por los Estados, a la que corresponde íntegramente y de modo exclusivo la publicidad jurídica con arreglo a los preceptos de la presente Ley.

2. Está a cargo y bajo la responsabilidad de los Registradores, profesionales con título jurídico universitario y especialización acreditada.

Art. 2.º Quedarán sujetos a las normas contenidas en la presente Ley Uniforme los siguientes Registros Jurídicos:

1. Inmobiliario.
2. De buques y aeronaves.
3. De empresas individuales o sociales.
4. De bienes muebles.
5. De derechos incorporales en exclusiva.

Art. 3.º El Registro Inmobiliario realiza la publicidad jurídica de los actos, contratos y situaciones registrables relativas al dominio y demás

derechos sobre bienes inmuebles, así como la de las disposiciones normativas negociales y resoluciones de Autoridad competente que a ellos se refieran.

Art. 4.º El Registro de Buques construidos y en construcción y el de Aeronaves realizan la publicidad jurídica de los actos, contratos, situaciones, derechos, disposiciones y resoluciones expresados en el artículo anterior y relativos a los mismos.

Art. 5.º El Registro de Empresas realiza la publicidad jurídica de las personas y entidades individuales o sociales que ejerzan el comercio o actividad análoga y la de los actos mercantiles inscribibles a ellas relativos.

Art. 6.º 1. El Registro de Bienes muebles realiza la publicidad jurídica de las transmisiones y derechos constituidos sobre los bienes muebles corporales, identificables y no consumibles.

2. La titularidad y cargas de los vehículos automóviles se hará constar por el Registro en la documentación administrativa.

Art. 7.º El Registro de Derechos incorporales en exclusiva realiza la publicidad jurídica de los mismos, de sus transmisiones y la de los derechos sobre ellos constituidos.

Art. 8.º 1. El Registro Jurídico se llevará abriendo uno particular a cada bien, en folio o ficha real. En el Registro de Empresas se abrirá a cada empresario, sociedad y entidad, y en él constarán sus elementos patrimoniales individualizados.

2. Cada registro particular se señalará con número diferente y correlativo.

3. Los asientos se practicarán en orden sucesivo dentro del folio o ficha real.

4. El registro particular constituye el historial completo y exclusivo de los bienes y personas inscritos.

5. Para que surta efecto cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos inscritos, deberá constar en el registro particular del bien afectado.

Art. 9.º 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes es obligatoria.

2. La inscripción equivale en todo caso a la tradición.

Art. 10. Los asientos del Registro Jurídico de Bienes, en cuanto se refiere a actos, derechos y situaciones inscribibles, están bajo la salvaguar-

dia de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

Art. 11. 1. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos inscritos en el Registro Jurídico de Bienes existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

2. Asimismo se presumirá que las sociedades o entidades inscritas en él están válidamente constituidas y que sus estatutos inscritos son legalmente válidos.

3. También se presume la exactitud de los datos de situación, límites y superficies consignados en el plano que, reseñado en la inscripción, individualiza la finca.

4. Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que aquél se refiere.

Art. 12. 1. La titularidad, libertad o gravámenes de los bienes sólo podrá acreditarse por certificación del Registro Jurídico.

2. Asimismo, mediante dicha certificación se acredita la personalidad y circunstancias de los empresarios, sociedades y entidades inscribibles en él.

3. Los Registradores son los únicos que tienen la facultad de certificar lo que resulte del expresado Registro.

4. Sus certificaciones, homologadas mediante legitimación o legalización del Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo, tendrán fuerza y virtualidad en todos los países.

Art. 13. 1. La inscripción en el Registro Jurídico de Bienes se solicitará por cualquier interesado.

2. Los Tribunales, Notarios, Autoridades o funcionarios que de algún modo actúen o intervengan respecto de derechos inscribibles, deberán cuidar de la registración de los mismos. En ningún caso admitirán los títulos no inscritos.

Art. 14. 1. La prioridad de los derechos se determina por su ingreso en el Registro.

2. El rango registral puede ser objeto de negocio jurídico.

Art. 15. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los títulos inscribibles, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos registrables.

Art. 16. 1. La capacidad de los otorgantes se calificará conforme a su ley personal.

2. La capacidad de los extranjeros se acreditará por las Autoridades diplomáticas o consulares; por la Administración de su país; por el Colegio, Corporación u Organismo registral respectivo, o por quienes ejerzan fe pública. El Registrador, no obstante, podrá calificarla directamente si conociere la legislación de que se trate.

3. Las formalidades documentales se determinarán por las leyes del país de otorgamiento, salvo que éste tenga lugar ante funcionario diplomático o consular del país de los interesados.

4. Las resoluciones judiciales firmes, homologadas en la forma prevista en el art. 12, 4, tendrán a efectos registrales la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

5. Se aplicarán las excepciones del orden público jurídico.

Art. 17. 1. El título, acuerdo o cualquier otro medio de expresar el consentimiento se formalizará conforme se determine por la respectiva legislación.

2. Análoga regla regirá para la solicitud de inscripción.

Art. 18. 1. Se entenderá por título a los efectos de la inscripción en el Registro Jurídico de Bienes las escrituras públicas, ejecutorias, documentos auténticos y documentos privados fehacientes.

2. Los expresados títulos tendrán validez internacional siempre que conste su legalidad por el cumplimiento de los requisitos exigidos en el país de origen, conforme al párrafo 2 del art. 16.

Art. 19. Para registrar los títulos referentes a bienes y derechos deberá constar previamente inscrito el derecho de quien otorgue o en cuyo nombre sean otorgados.

Art. 20. 1. El Registro se presume exacto e íntegro, tanto cuando proclama la existencia de un derecho o situación registral como cuando publica su extinción, mientras por sentencia firme inscrita no se declare lo contrario.

2. La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Art. 21. 1. La inscripción no convalida los actos y contratos nulos.

2. Los pronunciamientos del Registro. Jurídico de Bienes son firmes e inalterables respecto del tercero registral en los siguientes casos:

a) Cuando se le opusiere un título no inscrito proveniente del mismo causante o transmitente.

b) Cuando haya adquirido de buena fe de persona que resulte en el Registro con facultad para transmitir.

Art. 22. Serán inscribibles en el Registro Jurídico de Bienes las resoluciones judiciales firmes que declaren la incapacidad o modifiquen la de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Art. 23. 1. Podrán pedir la extensión de asientos cautelares en garantía de sus derechos los que interpusieren acción con trascendencia registral, y los Tribunales y Autoridades administrativas con arreglo a las respectivas legislaciones.

2. También podrán solicitar dicha clase de asientos quienes no pudieren obtener, de momento, el asiento definitivo de su derecho.

3. Los asientos cautelares tendrán vigencia temporal.

Art. 24. 1. El procedimiento registral será breve, limitado a la documentación indispensable, rodeado de las máximas garantías, y se halla al servicio de la seguridad jurídica.

2. La inscripción no será demorada, restringida o limitada por preceptos administrativos o fiscales.

3. Podrá hacerse constar en el Registro la afección al pago de impuestos, como garantía de su exacción, siempre que aquélla sea determinada en cuantía y duración.

Art. 25. 1. La hipoteca amparada en esta Ley, sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

2. Garantiza toda clase de obligaciones y no altera la responsabilidad ilimitada del deudor.

3. No obstante, será válido el pacto de que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, con excepción de los demás bienes del patrimonio del deudor.

4. Las inscripciones de hipoteca expresarán el importe de la obligación garantizada e intereses, costas y gastos si se hubieren pactado.

5. La tramitación del procedimiento de ejecución habrá de sujetarse a las leyes del país en que radiquen los bienes.

Art. 26. Los principios y normas fundamentales del Registro Inmobiliario se aplican a los demás Registros Jurídicos en cuanto sean compatibles con el objeto de los mismos y su especial naturaleza.

Art. 27. 1. Se incorporarán al título inscribible, se referirán en el asiento y archivarán en el Registro los planos de los inmuebles resultantes de bases geodésicas contrastadas, o de levantamientos topográficos indubitables que reúnan los requisitos de un deslinde y los que se hallen aprobados por resolución firme.

2. Cuando dichos planos se obtuvieren con posterioridad a la inscripción correspondiente, se harán constar en el Registro.

Art. 28. 1. Los Estados organizarán un sistema de seguro que garantice la indemnización de daños y perjuicios a los intereses legítimos producidos por la aplicación de las normas de esta Ley.

2. El pago de indemnización requerirá previa resolución firme de los Tribunales de Justicia.

Art. 29. 1. Los Registradores de cada país se integrarán en Colegios, Corporaciones u Organismos similares, de carácter público, con fines científicos, técnicos, de solidaridad y de ayuda mutua.

2. A dichas entidades corresponderá la coordinación de los Registros Jurídicos.

3. El Centro Internacional de Derecho Registral recibirá los datos y experiencias de las mismas y los pondrá al servicio de todos los países.

Disposición final. Las normas de la presente Ley, una vez aceptadas y ratificadas por los Estados interesados, quedarán incorporadas a los respectivos Ordenamientos jurídicos, en los cuales recibirán el desarrollo que sea preciso.

La *Comisión Primera* aprobó la siguiente resolución:

Considerando el Proyecto de "Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes" presentado por la Delegación de España, y las exposiciones de los señores congresistas sobre el tema propuesto, resulta:

I. Que el estado actual de la legislación y la doctrina registral permite afirmar la existencia de un patrimonio común de principios teóricos y criterios técnicos cuya universalidad declaró el I Congreso Internacional de Derecho Registral, en el documento conocido con el nombre de «Carta de Buenos Aires», que ahora se ratifica, y a cuyos postulados debe ajustarse todo desarrollo posterior.

II. Que este propósito es compatible con el respeto debido al orden público interno y a las peculiaridades de las distintas legislaciones.

III. Que la Ponencia presentada por la Delegación de España, bajo el nombre de Proyecto de Ley Uniforme, responde al propósito claro y explí-

cito de dar un nuevo impulso al proceso de universalización del Derecho registral.

IV. Que para el logro de este objetivo inmediato la Ponencia española constituye una aportación valiosa y orientadora, de la cual es conveniente partir para detectar las coincidencias y analogías de las legislaciones, así como de sus discrepancias, y de este modo medir el alcance de la tarea propuesta.

Por ello, el II Congreso Internacional de Derecho Registral

RECOMIENDA

A las Delegaciones participantes que promuevan el estudio del «Proyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes», presentado por la Delegación española, a la luz de sus propias legislaciones, y formulen por escrito sus observaciones dentro del plazo de seis meses, elevándolos al Centro Internacional de Derecho Registral, quien a su vez la remitirá al Centro de Estudios Hipotecarios del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el cual recopilará dichos trabajos y elaborará un nuevo Proyecto que, conjuntamente con la síntesis ordenada de las observaciones recibidas, será difundido entre todos los interesados, con la debida antelación, y sometido al III Congreso Internacional de Derecho Registral.

II

Folio real, base física de la finca y mecanización del Registro

La *Comisión Segunda* adoptó las siguientes resoluciones:

La Comisión abordó tres temas: primero, folio real; segundo, base física de la finca, o sea Catastro, y tercero, mecanización del Registro.

Respecto del primer tema, *folio real,* tomó los siguientes acuerdos:

Primero: Se ratifica el postulado X de la "Carta de Buenos Aires", que dice lo siguiente:

"Debe adoptarse como base para la registración la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real para la aplicación del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral.

La utilización de la unidad inmueble sustenta la vigencia íntegra de los principios de especialidad y tracto sucesivo", pues de la confrontación que ha sufrido este punto en el presente Congreso se ha puesto de manifiesto su indispensable utilización en un buen ordenamiento registral.

Segundo: El folio real deberá agrupar en una misma hoja o conjunto de hojas, que se conserven unidas, todo el historial jurídico de la finca.

Sobre el segundo tema, *Catastro,* la Comisión tomó los siguientes acuerdos:

Tercero: Como consecuencia de la adopción del principio de especialidad, reflejado en el folio real, se reconoce la necesidad de llegar a una plena identificación física de la finca, a lo cual debe coadyuvar el Catastro por medio de planos individuales realizados según las normas fijadas por el organismo a su cargo y en él archivados y por medio de planos generales de cada zona. Las fincas deben ser identificadas por el Catastro mediante datos descriptivos fijos, y el número o números que se asignen a las parcelas o predios catastrales a que corresponda la finca deben figurar en el folio real, a fin de que se establezca la debida correlación entre el Registro y el Catastro.

Dentro de este tema estudió la Comisión el problema creado en algunos países en que se han sustraído de la competencia del Registro Inmobiliario algunas categorías de fincas o de títulos, que se inscriben en Registros agrarios u otros a cargo de funcionarios especiales. La circunstancia de ser dichos Registros un híbrido de Catastro y Registro movió a la Comisión a considerar que este asunto está comprendido dentro del tema «Catastro» y tomó, con referencia al mismo, el siguiente acuerdo:

Cuarto: El Registro público inmobiliario debe inscribir todos los bienes inmuebles ubicados dentro del área respectiva. En los casos en que se lleven a cabo planes de reforma agraria, ordenación urbana u otros análogos debe utilizarse dicho Registro para la obtención de los fines perseguidos y no Registros especiales que sustraigan del Registro Inmobiliario determinadas categorías de fincas.

En lo relativo al tercer tema, *mecanización del Registro,* la Comisión tomó los siguientes acuerdos:

Quinto: Se ratifican, en especial, los puntos I, II, III, IV y V del tema III de los acuerdos o recomendaciones hechos por el I Congreso Internacional de Derecho Registral, referentes a las *técnicas de la registración, y* que dicen así:

"I. La mecanización -simple medio instrumental- debe estar siempre subordinada a los principios sustantivos y finalidades esenciales del sistema registral.

II. El grado que precisa alcanzar la mecanización está, además, condicionado a las peculiaridades jurídicas y a las circunstancias geopolíticas y socioeconómicas de cada país.

III. Los organismos competentes de cada país en este particular campo del Derecho, estudiarán e implantarán en los Registros de la Propiedad las modernas técnicas de racionalización del trabajo administrativo y de mecanización.

IV. Teniendo en consideración el carácter jurídico de la registración, su fehaciencia sólo emana del proceso documental, cuya elaboración es exclusiva de quien expide el documento inscribible, por una parte, y por otra, de quien, en ejercicio de la función registral, redacta y practica el asiento.

De lo expuesto resulta que no es suficiente, desde el punto de vista de su valor jurídico, el mero almacenamiento de información en un soporte material como es el cibernético, sino que es indispensable como contrapartida la constancia documental-formal, redactada y firmada por el Registrador.

V. La mecanización no puede limitar el nacimiento de nuevas figuras jurídicas que deban tener acceso al Registro ni obligar a la utilización de modelos para la contratación."

Sexto: Esta Comisión considera inaplazable el empleo de medios de impresión mecánica en la práctica de los asientos. Consecuente con este criterio, se señala la necesidad de sustituir los actuales libros de inscripciones por hojas móviles o intercalables, ordenadas según el sistema que cada país estime más idóneo.

Séptimo: Se ratifica el punto IX del tema III de los acuerdos o recomendaciones hechos por el I Congreso Internacional de Derecho Registral, que dice así:

"IX. El acceso a la información registrada debe facilitarse por medio de índices auxiliares mecanizados y actualizados de fincas y de personas que permitan localizarla tanto por los datos identificatorios del inmueble como por el nombre del titular del derecho inscrito."

Y se matiza el punto X del mismo tema de dichos acuerdos o recomendaciones del siguiente modo:

"X. Se aconseja el uso de la microfilmación múltiple y en general de cualquier procedimiento de seguridad, para facilitar la conservación de los documentos y libros que deban archivarse, permitir su reproducción y lograr su reconstrucción en los supuestos de pérdida total o parcial del Registro."

Octavo: Se estima conveniente la creación de centros de ámbito nacional e internacional de informática jurídica como medio auxiliar que suministre al Registrador la información doctrinal, legal y jurisprudencial que necesita para poder ejercer más eficazmente su función calificadora.

Noveno: La informática debe ser utilizada como apoyo o medio auxiliar, no como base de un sistema de inscripción.

Décimo: La mecanización debe ser efectuada sin que signifique menoscabo de la función calificadora.

Décimoprimero: La mecanización se llevará a cabo en la medida en que la demanden las necesidades y conforme a las Leyes y medios de cada país. En particular se tendrán en cuenta el número de fincas y de operaciones registradas periódicamente.

III

La certificación registral con reserva de prioridad

Finalmente, la *Comisión Tercera,* respecto de la *certificación registral con reserva de prioridad,* aprobó la siguiente resolución:

Considerando que el I Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Buenos Aires, recomendó a las Delegaciones de los países participantes promoviesen el estudio de la certificación registral con reserva de prioridad y la posibilidad de implantar ese instituto en las legislaciones nacionales, en cuanto fuera compatible.

Que se han presentado sobre el tema estudios y ponencias que han sido objeto de un cuidadoso análisis.

Por ello, el II Congreso Internacional de Derecho Registral

RECOMIENDA

1.º Se reconozca la conveniencia, utilidad y necesidad de la reserva de prioridad para obtener seguridad en la constitución, transmisión o modificación de las situaciones jurídicas registrables y la certificación registral con reserva de prioridad, como uno de los medios eficaces para alcanzarla.

2.º Que cada legislación nacional considere la posibilidad de adaptar la forma y los efectos de la certificación con reserva de prioridad a las peculiaridades de su sistema jurídico.

En la sesión final del Pleno de la Asamblea las resoluciones de las diversas Comisiones de Estudio fueron aprobadas por unanimidad.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL II CONGRESO

"Los efectos de la inscripción de los actos administrativos".

Jesús González Pérez. España.

"Efeitos substantivos do Registo predial na ordem jurídica portuguesa".

José de Oliveira Ascensao. Portugal.

"La buena fe y la publicidad inmobiliaria registral y extrarregistral" (con una armonización entre la tradición y la inscripción registral).

Jorge Horacio Alterini. Argentina.

"Aproximación al institucionalismo. El Registro de la Propiedad como Institución jurídica".

Francisco Mesa Martín. España.

"El futuro del Registro de la Propiedad en los países que han aprobado la Reforma Agraria Integral".

José Menéndez Hernández. España.

"Notas sobre la Propiedad Horizontal, hipoteca de la misma y venta de apartamentos".

Emilio García-Pumarino Pérez. España.

"Efectos civiles y registrales de las prohibiciones de enajenar".

Manuel Alvarez Bejiga. España.

"Prioridad registral".

Domingo L. Lanfranchi. Argentina.

"La prioridad en el Sistema hipotecario español".

Juan Francisco Bonilla Encina. España.

"El tiempo y el Registro de la Propiedad".

José María Chico Ortiz. España.

"Efectos de la transcripción y sus principios informativos".

María Eloiza Rebouças.

"La función calificadora de los Registros de Bienes".

José Victor Sing.

"Legalidad y calificación registral. Cuestiones que plantea la Legislación argentina respecto a los documentos de origen judicial".

Edgardo O. Scotti. Argentina.

¿"Una hipoteca de bienes muebles"?

Eduardo Vazquez Bote. Puerto Rico.

"Registro de buques en la República Argentina". (Mecánica de la Ley Registral, principios registrales consagrados en la misma, su exteriorización).

Domingo Nicolás Rotondaro. Argentina.

"Principios registrales de la "Carta de Buenos Aires" y la legislación Registral aeronáutica argentina".

Alberto F. Ruiz de Erenchun. Argentina.

"El Registro de Aeronaves en la República Argentina".

Conrado Alberto Ghiara. Argentina.

"Del Derecho de Minas y de su Registro".

Carlos E. Catelli. Argentina.

"La unidad inmueble-folio real y la mecanización de los Registros en Brasil".

Elvino Silva Filho. Brasil.

"Folio personal y folio real. El folio real en la legislación española".

Angel de la Fuente Junco. España.

"El certificado de prioridad".

Pedro Avila Alvarez. España.

"Kurzbeschreibung des Projekts" "Automatisierung des Grundbochs".

Dr. Bengl.

"Considerazioni su recenti proposte in tema di modifica della Pubblicitá Inmobiliare".

Francesco P. Maggiore, Anna Mª. Zappia, Paolo Sociorsi Alifemi y Federico Guardi. Italia.

"Il termine per l'esecuzione delle fomalitá di trascrizione ed iscrizione nell'obbligazione civile ed in quella tributaria".

María Claudi Andrini. Italia.

Aportaciones de los Seminarios de Derecho Hipotecario al II Congreso

Seminario de Aragón:

"Urbanizaciones particulares".

Seminario de Cáceres y Valladolid-Salamanca:

"Certificación registral con reserva de prioridad".

Seminario de Extremadura:

"Sobre la naturaleza y efectos de las anotaciones preventivas de embargo": Algunos de sus problemas.

José Márquez Muñoz, José Manuel Medrano Cuesta y Manuel Ridruejo González.

"Consideraciones sobre el régimen jurídico-registral de las entidades religiosas".

Salvador Minguez Sanz y Jesús Puente Prieto.

"El tercero civil, el tercero hipotecario y sus protecciones en derecho español". (Estudio sobre un concepto unitario de tercero hipotecario).

Calixto García Aranda y Purificación García Herguedas.

"El funcionamiento del Registro en el fenómeno urbanístico".

Rafael Arnáiz Eguren y José Antonio Gonzalo Rodríguez.

"La concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad según el texto refundido de la legislación de reforma y desarrollo agrario del Decreto ley de 12 de Enero de 1973".

Francisco Corral Dueñas.

¿"Hipoteca de película o hipoteca de cinematografía"?

José Velloso Jimenez.

Seminario de Valencia:

"La hipoteca cambiaria".

III. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

SAN JUAN DE PUERTO RICO

(27 de Octubre al 2 de Noviembre de 1977)

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania R.F., Argentina, Australia, Brasil, Canadá, Colombia, Costa de Marfil, Costa Rica, Chile, España, Estados Unidos, Francia, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza y Venezuela.

TEMARIO

I. Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes Muebles.

II. La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad.

III. Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales.

RESEÑA

Tuvo lugar este Congreso en la ciudad de San Juan (Puerto Rico), durante el período de tiempo del 27 de octubre al 2 de noviembre del año 1977.

Concurrieron al mismo delegaciones de Alemania, Argentina, Australia, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, España, Chile, Estados Unidos, Francia, Israel, Italia, Marruecos, México, Nicaragua, Perú, Puerto Rico, República Dominicana, Suiza y Venezuela.

La Mesa directiva del Congreso estuvo presidida por don Miguel Jiménez Muñoz, Secretario de Justicia de Puerto Rico, y actuaron como Vicepresidentes, don Antonio de Leyva y Andía (España), doctor Miguel N. Falbo

(Argentina), don Elvino Silva Filho (Brasil) y doctor Filippo Lucio Agostini (Italia), siendo el Secretario el doctor Edgardo A. Scotti, Secretario General del CINDER.

Las sesiones de trabajo, conforme al temario previsto, se desarrollaron en tres distintas comisiones: la primera, sobre el tema "Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes", presidida por don Antonio de Leyva (España), don Edmund Liermann (Alemania), don André Cossette (Canadá), don Iván Escobar Fornos (Nicaragua) y doña Renée Negrón de Méndez (Puerto Rico); la segunda comisión versó sobre "La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad", y fue presidida por don Elvino Silva Filho (Brasil), Franco Catteneo (Suiza), doña Nelly Calderón de Saavedra (Perú), don Alberto Ferrer (Puerto Rico) y don Denis Martínez (Puerto Rico), y la comisión tercera, sobre "Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales", que fue presidida por don Miguel Norberto Falbo (Argentina), don Guillermo Colín Sánchez (México), don Sheppard Tate (USA), don Pedro Avila (España) y don José Vélez Torres (Puerto Rico).

La aportación española a este Congreso consistió en la "Carta de Puerto Rico", relativa a los principios registrales aplicables a los bienes muebles.

El texto definitivo de la "Carta de Puerto Rico" elaborado por una comisión redactora, integrada por representantes de las delegaciones argentina, doctor Manuel Ignacio Adrogue y doctor Alberto Federico Ruiz de Erenchun; de España, doctor Eugenio Fernández Cabaleiro y doctor Manuel Amorós Guardiola, y de Puerto Rico, doctora Renée Negrón de Méndez y doctor don José Portuondo y de Castro, fue aprobado por unanimidad en la sesión plenaria del Congreso, en unión de las declaraciones y recomendaciones que a continuación se transcriben:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL III CONGRESO DE PUERTO RICO

I

Principios básicos relativos a los Registros Jurídicos de Bienes Muebles

I. Los Registros Jurídicos de Bienes Muebles son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, con la finalidad de conseguir la seguridad del tráfico de dichos bienes, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores y la defensa y legitimación de las titularidades inscritas.

II. Los Registros de Bienes Muebles constituyen el medio más eficiente para dotar de publicidad a las titularidades, limitaciones, garantías reales y situaciones jurídicas relativas a esta clase de bienes, y resultantes del acto, contrato o resolución judicial o administrativa.

Ha de tenerse en cuenta que la publicidad registral puede alterar la naturaleza de los derechos objeto de registración.

III. Los Registros de Bienes Muebles pueden organizarse como Registros de titularidades en general o de garantías reales sin desplazamiento posesorio.

IV. La aplicación de los principios registrales a la circulación patrimonial de bienes muebles resulta particularmente satisfactoria en los casos de buques, aeronaves y automotores. Se estima necesario que los demás bienes muebles corporales susceptibles de registración también sean no consumibles y perfectamente identificables.

V. Los Registros de Bienes Muebles se organizarán según la técnica del folio real, en el que se contendrá el conjunto de actos inscribibles en orden sucesivo de asientos.

VI. Los Registros de Bienes Muebles estarán a cargo de Registradores con título universitario y formación especializada.

Los Registradores ejercerán bajo su responsabilidad la función calificadora que se extenderá a la validez y eficacia del acto, su licitud, capacidad de los otorgantes, cumplimiento de los requisitos de forma y cualesquiera otros que las Leyes establezcan, por lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del Registro.

VII. Los actos inscribibles deberán ser otorgados por la persona que según el Registro tenga facultades para realizarlos o por su representante legal o voluntario.

VIII. Los asientos de los Registros de Bienes Muebles están bajo la protección de los Tribunales de Justicia y producirán todos sus efectos mientras no se cancelen o se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

IX. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados por el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma y con la extensión determinada por los asientos respectivos. La inscripción exonera de la carga de la prueba.

Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

X. La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes.

Los derechos y situaciones publicados por el Registro son oponibles frente a terceros con la extensión y circunstancias que resulten de la inscripción. Los actos, derechos y situaciones jurídicas inscribibles no inscritas no producen efectos frente a terceros de buena fe. Tampoco producirán efecto frente a estas personas las declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de los actos inscritos, ni cualquier limitación o causa de ineficacia de los derechos no inscritos publicados con posterioridad a la inscripción a favor del tercero.

XI. El acto que primeramente ingrese en el Registro tendrá preferencia excluyente o superioridad de rango, según los casos, sobre cualquier otro que haya sido presentado posteriormente, aunque fuera de fecha anterior.

XII. La aplicación de los principios registrales contenidos en la Carta de Buenos Aires se ha de efectuar en los Registros Jurídicos de Bienes Muebles, atendiendo a las directivas precedentes y procurando que una adecuada instrumentación favorezca el ágil desenvolvimiento de la función registral.

II

La Propiedad Horizontal y el estado de Prehorizontalidad

1. *Propiedad Horizontal*

Primero: En el ámbito de la propiedad horizontal corresponde a cada ordenamiento jurídico nacional la definición de los requisitos de existencia de dicha institución jurídica.

Segundo: El documento constitutivo del régimen de propiedad horizontal debe tener acceso al Registro de la Propiedad a fin de que su inscripción surta los efectos respecto de tercero que permitan los principios aplicables en cada sistema registral.

Tercero: La inscripción del régimen de propiedad horizontal debe contener, en función del principio de especialidad o determinación, la descripción suficiente de sus elementos característicos: partes de atribución privativa, partes comunes, cuotas de participación y reglas estatutarias con trascendencia real.

Cuarto: Para obtener la finalidad a que aluden los apartados anteriores pueden utilizarse cualesquiera técnicas de registración, siempre que con ellas se cumplan los principios consagrados en la Carta de Buenos Aires de 1972.

2. *Estado de Prehorizontalidad*

Primero: La incesante multiplicación de complejos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal ha provocado en los últimos años un aumento notable de problemas jurídicos en la fase previa a su nacimiento, como consecuencia de la actividad realizada en su promoción, por lo que se considera de primordial importancia delimitar esta situación como «prehorizontalidad».

Segundo: El estado de prehorizontalidad nace con la formulación del proyecto de construcción de un complejo inmobiliario susceptible de enajenación por unidades privativas, y concluye con la inscripción del régimen de propiedad horizontal en los términos señalados en los apartados segundo y tercero del capítulo precedente.

Tercero: De los diferentes intereses legítimos que concurren en la fase de prehorizontalidad, algunos están suficientemente amparados en el ámbito del derecho de obligaciones, mientras que otros, especialmente el de los adquirentes de elementos privativos, exigen una protección más enérgica a través de la publicidad del Registro.

Cuarto: A este fin se recomienda que la situación de prehorizontalidad acceda al Registro mediante la práctica del asiento procedente, en el que se contengan los datos esenciales, de carácter técnico y jurídico, definidores del complejo inmobiliario proyectado. En dicho asiento deberán constar las facultades de disposición del titular del dominio del suelo, en tanto subsista la fase de prehorizontalidad.

Quinto: Se recomienda, asimismo, la instrumentación de los medios registrales suficientes para que, en la fase de prehorizontalidad, los adquirentes de elementos privativos accedan a la publicidad registral, de forma que los efectos de la misma puedan evitar la realización de actos o negocios jurídicos en perjuicio de sus legítimos intereses.

III

Instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales

1. Título, a los efectos de su inscripción en el Registro Jurídico de Bienes Inmuebles, es el documento auténtico que por su forma y contenido puede considerarse suficiente tanto para justificar la existencia de un derecho en favor de un sujeto sobre un bien inmueble inmatriculado como para que en el Registro se practique el asiento que corresponda respecto de ese bien y de ese derecho.

2. Como norma general, para las relaciones de Derecho privado, se proclama como sistema ideal de instrumentación de los derechos inscribibles el de intervención de funcionario especializado (Notario público), y como rechazables: *a)* el sistema de instrumentación privada (salvo casos excepcionales); *b)* el sistema de intervención del Registrador en la instrumentación.

3. Se proclaman: Primero: como caracteres del Registrador de la Propiedad, los de jurista, especializado y profesional; segundo: como sistema ideal de acceso a la función, el de nombramiento técnico, entre titulados jurídicos universitarios, especializados, o previo examen de materias especiales. Todo ello como base indispensable para el ejercicio de su función inexcusable, de calificación de la legalidad de los títulos que hayan de ingresar en el Registro.

4. El contenido jurídico del título registrable tiene que estar en perfecta correlación con los principios de tracto sucesivo y de legitimación, lo que se manifiesta en dos sentidos: a) por su relación con el bien o con los derechos inscritos o anotados; b) por la vinculación que medie entre el sujeto que actúa y aquel que en el Registro aparece como facultado para actuar.

5. Los títulos o documentos que complementen, aclaren, modifiquen o rectifiquen otros antes inscritos o anotados en el Registro deben tener iguales o superiores características formales de aquel al cual se refieren para que su toma de razón resulte procedente. En todo caso, procede dicha toma de razón cuando el documento que la disponga sea una sentencia o resolución judicial.

6. Es recomendable que los Registros adopten los medios técnicos idóneos para comprobar la autenticidad de los documentos inscribibles mediante procedimientos que reúnan el mayor grado de eficacia y agilidad.

7. Considerando que el sistema registral de tipo latino garantiza la seguridad jurídica por la solidez científica de sus principios, por exigir la intervención indispensable de profesionales especializados (Notarios y Registradores) en la instrumentación y registración de los derechos inscribibles y por ofrecer la firmeza en las relaciones de derecho que permite alcanzar toda clase de fines sociales y económicos, se declara como ideal la caracterización de la Institución registral y de sus principios rectores, con arreglo a dicho sistema, rechazando en consecuencia los sucedáneos (como el seguro de títulos) que otras concepciones ofrecen.

8. Los avances logrados por las técnicas de nuestra época deben ser utilizados dentro del procedimiento registral en todo aquello que resulte pertinente y adecuado, siempre que tales técnicas no impidan la aplicación y progresivo desarrollo de los principios registrales que es preciso salvar, promover y perfeccionar a toda costa.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL III CONGRESO

"El Leasing financiero como objeto de inscripción en el Registro Jurídico de Bienes".

José Luis de la Viña Magdaleno. España.

"La deseable unificación del régimen jurídico de los Registros de Bienes".

José Menéndez Hernández. España.

"El derecho de superficie y el volumen de construcción en relación con el Registro de la Propiedad".

Pedro J. Amengual Pons. España.

"Algunos problemas registrales de la Propiedad Horizontal".

José Poveda Díaz. España.

"Inscripción de garajes en edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal".

José Mª. de Mena San Millán. España.

"La publicidad registral en relación con el Urbanismo y la Prehorizontalidad".

José Mª. Chico Ortiz. España.

"La inscripción registral y el documento notarial como fuente de construcciones jurídicas.

José Mª. Chico Ortiz. España.

"La justicia administrativa en relación con los impuestos, cuya gestión está encomendada al Cuerpo de Registradores de la Propiedad".

Carlos Pérez-Marsá Hernández. España.

"El Registro de la Propiedad en la regulación de la tierra rústica en España".

Francisco Corral Dueñas. España.

"Los residentes en el extranjero y las transmisiones de inmuebles".

José Márquez Muñoz. España.

"Consideraciones sobre el nuevo Título Preliminar".

José Tomás Bernal-Quirós Casciaro. España.

"Apuntes sobre un aspecto de valoración Registral de los Documentos Públicos: Las faltas subsanables e insubsanables en el Derecho Hipotecario Puertorriqueño".

Herminio M. Brau de Toro. Puerto Rico.

"La crisis del Principio de Legalidad en el sistema de Derecho Registral Puertorriqueño".

Dr. José R. Vélez Torres. Puerto Rico.

¿"Tiene el Consejo de Titulares Personalidad Jurídica"?

Lic. Raquel Collazo Morales y F. López Pintado. Puerto Rico.

"Sistema de microfilm para el Registro Público Venezolano".

Ministerio de Justicia. Venezuela.

"La función del Notario en la Sociedad de hoy. La actuación del Notario y el ejercicio de la abogacía. La función notarial y el Registro".

Lic. Fortino López Legazpi. México.

"Problemas que enfrenta el Registrador ante la Calificación e Inscripción de los Nuevos Derechos Reales en Puerto Rico".

Ana Luisa Díaz. Puerto Rico.

"El Régimen de Propiedad Horizontal: Problema prácticos de actualidad".

Varios Registradores de la Propiedad. Puerto Rico.

"Registros de Empresas individuales y sociales: Registro de Corporaciones".

Lic. Olga Soler Bonnin.

"Derechos Intelectuales".

Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico.

"Proyecto de reforma".

Sistema Registral de México.

"Some aspects of Security Interest Registration: The Israeli Experience".

Joshua Weisman. Israel.

Carta de Puerto Rico. (Proyecto de España).

"Necesidad de reformar la Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico".
Alberto Ferrer (JD). Puerto Rico.

Carta de San Juan de Puerto Rico. (Proyecto de Puerto Rico).

IV. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

CIUDAD DE MÉXICO

(1 al 7 de Diciembre de 1980)

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania, R.F., Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, España, Estados Unidos, Francia, Indonesia, Italia, México, Marruecos, Mozambique, Nicaragua, Perú, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana, República de El Salvador, Rumanía, Suiza y Venezuela.

TEMARIO

I. La función registral frente a la función judicial y a la función administrativa.

II. Registro Inmobiliario y Catastro.

III. La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística.

RESEÑA

Tuvo lugar este Congreso en la ciudad de México, durante el período de tiempo del 1 al 7 de diciembre de 1980.

Concurrieron al mismo delegaciones de Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, España, Estados Unidos, Francia, Indonesia, Italia, México, Marruecos, Mozambique, Nicaragua, Perú, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana. República de El Salvador, República Federal de Alemania, Rumania, Suiza y Venezuela.

La Mesa Directiva del Congreso estuvo presidida por don Guillermo Colín Sánchez, Director General del Registro Público de la Propiedad de

México, y actuaron como Vicepresidentes don Néstor O. Gómez (Argentina), don Eugenio Fernández Cabaleiro (España), don Elvino Silva Filho (Brasil), siendo el Secretario don Claudio Ibarrola Muro (México) y Relator doña Nelly Calderón (Perú). En la Directiva Plenaria figuró como Vicepresidente don Rafael Arnáiz (España), siendo el Secretario don Edgardo A. Scotti, Secretario General del CINDER.

Las sesiones de trabajo, conforme al temario previsto, se desarrollaron en tres distintas comisiones: la primera, sobre el tema "La función registral frente a la función judicial y a la función administrativa", presidida por el doctor Eugenio Fernández Cabaleiro (España), doña Aida Lamus de Rosales (Venezuela), don Filippo Lucio Austini (Italia), don Carlos Prieto Aceves (México), don Antonio Carlos Carvalhaes (Brasil), don Alfredo López Calleja (Costa Rica), don John Berens (Estados Unidos); la segunda comisión versó sobre "Registro Inmobiliario y Catastro", y fue presidida por el doctor Raúl García Coni (Argentina), don Karl Dobner (México), don Franco Cattaneo (Suiza), doctor Alberto Pacheco (México), don Miguel Vaquer (España), don Edmund Liermann (Alemania), don Jacques Riverin (Canadá), y la comisión tercera, sobre "La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística", que fue presidida por don Juan Manuel Mendoza Chávez (México), don Rafael Arnáiz Eguren (España), doctor Edgardo O. Scotti (Argentina), doctor Othon Pérez Fernández del C. (México), profesor Freyria (Francia), don José Antonio Aguilar Narváez (México) y don Joaquín Alvarez (México).

La aportación española a este Congreso consistió en el Anteproyecto de "Carta de México", comprensiva de las declaraciones ajustadas a cada uno de los puntos del temario, de la que fueron ponentes por España don Francisco Mesa Martin (comisión primera), don José Manuel García Garcia (comisión segunda) y don Rafael Arnáiz Eguren (comisión tercera).

La sesión de clausura fue presidida por el Licenciado don José López Portillo, Presidente constitucional de México, y entre otras personalidades asistieron el Ilustrísimo señor don Francisco Javier Die Lamana, Director General de los Registros y del Notariado de España, y el Excelentísimo señor don Enrique Tierno Galván, Alcalde de Madrid. También participó, en representación del Notariado español, una comisión de Notarios, presidida por don Vicente Font Boix, Notario de Barcelona. En aquélla fue aprobada la siguiente declaración:

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL IV CONGRESO DE MÉXICO

CARTA DE MÉXICO

Considerando:

Que para tipificar debidamente la función registral debe recordarse que, según la Carta de Buenos Aires, los Registros Jurídicos de Bienes son instituciones específicas organizadas por el Estado y puestas a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico, garantizar el crédito y el cumplimiento de la función social que tiene la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo de los pueblos.

Que de acuerdo con las Declaraciones aprobadas por los Congresos Internacionales de Derecho Registral de Buenos Aires, Madrid y San Juan de Puerto Rico, el Registrador encargado de los Registros Jurídicos de Bienes se tipifica como profesional del Derecho con título universitario, especializado e independiente en su calificación tanto frente a la Autoridad judicial como a la administrativa.

Que la agrupación de estos profesionales en Colegios, Corporaciones u Organismos similares es altamente conveniente para el mejor ejercicio de su actividad.

Por tanto, el IV Congreso Internacional de Derecho Registral, bajo la denominación de "Carta de México".

DECLARA

I

La función registral frente a la función judicial y a la función administrativa

1. El régimen y la organización de los Registros Jurídicos de Bienes corresponde al Estado, mediante Ley de Aplicación General que determine la estructura y función de dichos Registros.

2. La regulación de tales Registros se inspirará en el criterio de sometimiento al Derecho, dentro de un marco orgánico que garantice una plena autonomía funcional, indispensable para satisfacer la publicidad y la seguridad del tráfico jurídico y la garantía del crédito.

3. La calificación de los documentos inscribibles, cualquiera que sea su origen, se ajustará a las reglas generales del principio de legalidad, atendiéndose a aquellos y a los asientos del Registro. En caso de calificación desfavorable, el Registrador habrá de consignar con claridad y precisión, la totalidad de los defectos advertidos y las normas que amparen aquélla.

4. En los litigios que los particulares mantuvieron entre sí o con la Administración, acerca de la validez y eficacia de los actos inscritos, el Registrador no podrá ser tenido como parte ni emplazado para que mantenga o modifique la calificación que causó estado. El Juez o Tribunal rechazará de plano la acción dirigida a aquel fin. Todo ello sin perjuicio de que se exija la responsabilidad subsidiaria, si la hubiere, en el juicio correspondiente.

5. Es misión fundamental de los Registros Jurídicos de Bienes coadyuvar a la tutela jurisdiccional de los derechos, mediante la anotación de las demandas referentes a bienes inscritos y la de embargos y figuras cautelares análogas, sobre dichos bienes.

6. La seguridad de los derechos que los Registros Jurídicos de Bienes proporcionan, se sustenta en la coordinación entre la tutela judicial y la registral de aquéllos, mediante normas que garanticen la actuación del principio de prioridad registral, la inoponibilidad del acto no registrado y la ineficacia de la anulación o resolución del derecho del transmitente, todo ello frente al tercero de buena fe.

7. El pleno ejercicio de la función registral no debe ser restringido, limitado o demorado, por normas o procedimientos administrativos o tributarios.

Las autorizaciones administrativas, aun exigidas por Ley, pero cuya falta no implique, según ésta, la nulidad del acto, no impedirán su inscripción, si bien deberá consignarse en el asiento tal circunstancia. La obtención de dichas autorizaciones deberá hacerse constar posteriormente en el Registro.

8. En razón del valor seguridad a que aspira el Derecho, el Registrador debe luego de extender el asiento de presentación, practicar, suspender o denegar la inscripción del documento, cualquiera que fuere su origen.

II

Registro Inmobiliario y catastro

1. El Registro Inmobiliario y el catastro tienen funciones o actividades diversas que se diferencian porque el catastro realiza, entre otras, una actividad fundamentalmente técnica de medición de parcelas del mapa nacional y el Registro tiene por objeto, una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, para dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Esas diferencias son perceptibles en aquellos países en los cuales ambos organismos han nacido y estructurado separadamente. No así en aquellos que desde su origen han evolucionado en forma única y conjunta.

Existe, en todo caso, una actividad catastral y una actividad relacionada con la publicidad de los derechos y sus efectos, directamente vinculada esta última al derecho privado, que delimita las competencias antes señaladas.

2. El principio registral de determinación hace deseable la coordinación entre catastro y Registro, de modo que:

- El catastro aporte al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficiales y linderos, como también los demás datos que los individualicen dentro de los planos generales.

- A su vez, el Registro Inmobiliario aporte al catastro las modificaciones de las titularidades de dominio de los inmuebles derivadas de actos de disposición por voluntad del titular.

3. La coordinación exige que a través de los datos catastrales, no ofrezca dudas al Registrador, como responsable del folio registral, la identidad del inmueble a coordinar, para lo cual las respectivas legislaciones deberán regular los procedimientos relativos al tratamiento de los excesos, demasías, faltantes o reducciones de superficie en esos casos.

4. Para promover y mantener esa coordinación se deberá prever que los documentos inscribibles en los Registros Inmobiliarios sean auténticos y en ellos conste la descripción de los inmuebles conforme al catastro.

5. La carencia de un sistema catastral organizado no puede ni debe ser obstáculo para las inscripciones y anotaciones registrales de naturaleza jurídica.

6. Mientras el catastro no se implante en los respectivos territorios, los documentos jurídicos que acrediten derechos reales sobre inmuebles cumplirán el principio de determinación en cuanto a los mismos, describiéndolos objetivamente por el procedimiento más adecuado que se disponga y según sus antecedentes.

7. El catastro es público y dará información en cuanto a los datos físicos de las parcelas a todos los que lo soliciten, salvo las limitaciones que, en su caso, imponga el interés general.

8. Dado que en gran parte de los países el catastro no abarca la totalidad del territorio, es deseable que el Estado proporcione los medios técnicos y recursos suficientes para su realización.

9. Las bases técnicas del catastro deben ser uniformes en todo el territorio, cualquiera que fuere la organización estatal o institucional de cada país. Su aplicación ha de ser progresiva y no obstaculizar nunca las transacciones inmobiliarias.

10. Las legislaciones regularán los efectos legales de la coordinación en un doble aspecto:

- En cuanto a los datos físicos resultantes de ella y la presunción de exactitud derivada.

- En cuanto a la coordinación que, una vez efectuada, implica la conformidad de la Administración pública con los datos contenidos en el folio registral. Tales datos servirán de base para las actuaciones de dicha Administración en relación a los inmuebles que ya tengan los datos coordinados.

III

La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística

1. La planificación urbana constituye una actividad interdisciplinaria, en la cual deben intervenir sociólogos, arquitectos, economistas, ingenieros, hombres de empresa y políticos, sin olvidar la necesaria participación de los

juristas y la intervención ciudadana a través de organizaciones de colaboración.

2. El planeamiento territorial y del uso del suelo constituye el marco delimitador del contenido normal dc la propiedad en función de los intereses generales de la comunidad.

3. El planeamiento urbano, en cuanto decisión de los órganos públicos sobre la capacidad de la superficie terrestre respecto de la implantación de usos urbanos, debe contenerse para su obligatoriedad, en actos normativos de carácter general, cuya vigencia dependerá de su publicación oficial.

4. Para el conocimiento por cualquier interesado del contenido de los planes y normas urbanísticas vigentes es recomendable la existencia de oficinas que difundan dicho contenido respecto de las zonas, polígonos o unidades urbanísticas de que se trate, y expidan los informes pertinentes.

5. En cuanto la decisión planificadora se refiere directamente y mediante individualización precisa, a fincas o parcelas que constituyan unidades registrales, sus previsiones deben relacionarse en el asiento registral como elemento colaborador del principio de determinación o especialidad.

6. La ejecución del planeamiento en cuanto implique modificación física de los predios, alteraciones en la titularidad de los derechos inscritos, limitaciones de carácter real o gravámenes hipotecarios en garantía de obligaciones urbanísticas, debe ser objeto de inscripción para dotar de la necesaria eficacia frente a terceros de actos o negocios jurídicos de ejecución derivados de los planes.

7. La utilización de la técnica de folio real, recomendada en la Carta de Buenos Aires (1972), y conclusiones de la Comisión Segunda del II Congreso Internacional (Madrid, 1974), posibilita una adecuada expresión del principio de determinación o especialidad en cuanto al inmueble y la eventual coordinación de sus datos descriptivos con la información utilizada por los órganos urbanísticos.

8. En la ordenación jurídica de la transformación y uso del suelo deben utilizarse no sólo soluciones basadas en instituciones de Derecho público, sino también en instituciones de Derecho privado que faciliten la vinculación entre las unidades urbanísticas integrantes del centro de población y sus ocupantes, la adscripción de la propiedad a su función social, la eventual consideración del volumen edificable como objeto de derecho y la creación de fórmulas jurídicas de comunidad que permitan la colaboración ciudadana en la conservación y mejoramiento del medio urbano.

9. Para el dictado de actos que dispongan la cancelación de la constancia registral de prohibiciones de uso respecto de inmuebles determinados por razones ecológicas, históricas, artísticas o de otra índole, deberán exigir el cumplimiento de los requisitos especiales que señalen los ordenamientos nacionales.

10. Las recomendaciones precedentes admiten extender los principios referidos a la vigencia de los planes e incidencia registral de los mismos al planeamiento territorial en general, referido tanto al ámbito urbano como al rural o agrario.

11. Las legislaciones nacionales, en función de los principios inspiradores de su organización urbanística y de sus instituciones registrales, deberán procurar la colaboración de estas últimas para la debida atención del fenómeno de la transformación del suelo y la satisfacción de las necesidades sociales.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL IV CONGRESO

"La naturaleza de la función registral y la figura del Registrador".
José Luis Lacruz Berdejo. España.

"Burocracia y Registro de la Propiedad".
Enrique Fontes García-Calamarte y José Luis de la Viña Ferrer. España.

"Naturaleza de la función registral".
Jesús López Medel. España.

"La función calificadora: Sus analogías y diferencias con otras".
José María Chico Ortiz. España.

"Calificación registral de los documentos judiciales".
José María Mena y San Millán. España.

"La concepción de la función registral en la primera Ley Hipotecaria española" (1861).
Pablo Casado Burbano. España.

"Coordinación de Catastro y Registro".
Jesús López Medel. España.

"Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro".
José María Chico Ortiz. España.

"Coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad".
Miguel Vaquer Salort. España.

"La propiedad de la tierra en los Textos Constitucionales".
Francisco Corral Dueñas. España.

"El urbanismo y la necesaria publicidad registral".

José María Chico Ortiz. España.

"La publicidad inmobiliaria y la planificación urbanística".

José Menéndez Hernández. España

"La afección registral como cobertura jurídica de la movilización de activos hipotecarios".

Carlos-Miguel Hernández Crespo. España.

V. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

ROMA

(8 al 12 de Noviembre de 1982)

Concurrieron al mismo congresistas de Alemania, R.F., Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Chile, España, Estados Unidos, Filipinas, Francia, Italia, Jordania, Marruecos, Perú, Portugal, Puerto Rico, República de San Marino, Suiza y Venezuela.

TEMARIO

I. La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos.

II. Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios.

III. La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero.

IV. La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones.

RESEÑA

Bajo la presidencia del doctor Filippo Lucio Austini, el V Congreso Internacional de Derecho Registral se celebró en la ciudad de Roma, durante los días 8 al 12 de noviembre de 1982, con asistencia de delegaciones de Alemania, Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Chile, España, Estados Unidos de América, Francia, Jordania, Italia, Marruecos, Perú, Portugal, Puerto Rico, República de San Marino, Suiza y Venezuela.

La ceremonia inaugural tuvo lugar en la Sala Tolstoi del Palazzo della Civiltá del Lavoro (EUR); desarrollándose las sesiones de trabajo en el Instituto Italo-Latino-Americano.

De acuerdo con el temario del Congreso, se constituyeron cuatro comisiones de trabajo. La comisión primera, dedicada a "La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios", estuvo presidida por el doctor Edgardo O. Scotti (Argentina), formando parte de la Mesa: como vicepresidentes, la doctora Claudia Andrini (Italia) y don José Antonio Nortes Triviño (España), y además por los siguientes señores: doctora Aida Lamus (Venezuela), don André Cossette (Canadá) y don Pierre Marchand (Francia). La comisión segunda, sobre "Aspectos financieros del derecho real de hipoteca", fue presidida por don Carlos Hernández Crespo (España), asistido, como vicepresidentes, por la doctora M. Luisa Fuster (Puerto Rico) y por don Pietro Raffaelli (Italia), formando también parte de la Mesa el doctor F. Fueyo Laneri (Chile), don Gunter Auer (Alemania) y don Alberto Belluzzi (República de San Marino). La Mesa de la tercera comisión, dedicada a "La adquisición de bienes por parte de extranjeros", estuvo integrada por: don Luigi Ciampi (Italia), presidente; el doctor Franco Cattaneo (Suiza) y don Pedro Sánchez Marin (España), vicepresidentes, y por los señores Federico B. Alfonso (Filipinas) y Attari Bassam (Jordania). La cuarta comisión, dedicada al estudio de "La inexactitud registral", estuvo presidida por el doctor A. Tabosa de Almeida (Brasil), actuando de vicepresidentes la doctora Nelly Calderón (Perú) y don Tomás de Zumalacárregui (España), integrándose también en la Mesa presidencial don Albert Decrouez (Bélgica), don Fassi F. Bouker (Marruecos), el señor Costa C. Fernando (Portugal) y don Attilio Ceppi (Suiza).

Por parte de España actuaron como ponentes en las diferentes comisiones los siguientes señores: don José Luis Laso Martinez, don José Manuel García y don Rafael Arnáiz (comisión primera); don Eugenio Fernández Cabaleiro (comisión segunda); don Pedro Sánchez Marín (comisión tercera), y don Rafael Arnaiz Eguren (comisión cuarta).

Fruto de todos estos estudios y trabajos fue la aprobación, en la sesión de clausura, de una serie de conclusiones, bajo la denominación de "Carta de Roma".

Es también obligado dar noticia de que en la reunión de la Asamblea General del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) que, con ocasión del V Congreso, tuvo lugar en Roma el día 7 de noviembre de 1982, se adoptó el acuerdo de trasladar a España por un plazo de ocho años la sede de la Secretaría General del CINDER, nombrando nuevo Secretario General a don Eugenio Fernández Cabaleiro, en sustitución del doctor Edgardo A. Scotti, a quien se le reconocieron los valiosísimos servicios prestados desde la fundación del Centro Internacional.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES APROBADAS EN EL V CONGRESO DE ROMA

CARTA DE ROMA

El V Congreso Internacional de Derecho Registral, reunido en la ciudad de Roma del 8 al 12 de Noviembre de 1982, ha aprobado las siguientes Declaraciones:

I

La publicidad registral de los conjuntos inmobiliarios. Urbanizaciones, complejos residenciales, industriales y turísticos

1. Los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los participes.

2. En atención a sus causas generadoras, destino y uso predominante, pueden distinguirse principalmente dentro de los conjuntos inmobiliarios, y como subespecies de los mismos, con características que los singularizan: los complejos residenciales, turísticos, agrarios, comerciales o industriales.

3. Si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los paises para regular los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades.

4. La multiplicidad de relaciones sociales derivadas de los conjuntos, ha de llevar consigo la creación de un régimen estatutario que, aun siendo de origen y carácter privado, permita que los partícipes consigan hacer efectiva la plena integración de sus intereses mediante la creación de un órgano diferenciado de gestión, dotado o no de personalidad jurídica; la aplicación del régimen de mayorías en la adopción de acuerdos; la fijación de cuotas de modo flexible y adecuado al carácter de cada conjunto y la seguridad del cumplimiento de sus compromisos entre ellos y frente a terceros.

5. Aun reconociendo la influencia e importancia que el Derecho público tiene en el ámbito de los conjuntos inmobiliarios, las relaciones jurídicas que surgen de ellos son también de Derecho privado, lo cual demanda que su regulación se realice en ese campo.

6. La autonomía de la voluntad tiene el más amplio campo de actuación al regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por el ordenamiento jurídico, a fin de que puedan surgir dentro de dichos límites las más variadas figuras al servicio de la vida y del Derecho.

7. El Registro de la Propiedad es el medio idóneo de conferir seguridad jurídica al desenvolvimiento de los conjuntos inmobiliarios, pues por sus fines, organización y consolidación institucional, se ofrece como el instrumento eficaz e insustituible que da respuesta a las nuevas formas de titularidades sobre inmuebles en la sociedad contemporánea.

8. Los conjuntos inmobiliarios se regirán por lo dispuesto en el ordenamiento jurídico y en sus estatutos, los cuales habrán de ser inscritos en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con las técnicas de registración inherentes a los principios de legalidad y especialidad proclamados en anteriores Congresos, singularmente en la Carta de Buenos Aires (1972), a fin de lograr su plena publicidad, base de la seguridad jurídica.

9. El Registro, a través de sus técnicas y de la publicidad de sus asientos, facilita la solución de las complejas relaciones entre los partícipes del conjunto y da certeza a los terceros del contenido de sus determinaciones, contribuyendo así a la mejora de las relaciones comunitarias y, en definitiva, a una mayor paz social

II

Aspectos financieros del Derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios

10. El gravamen hipotecario ha de ser publicado por el Registro de modo concreto y exacto, tanto por lo que se refiere al capital como a los intereses y, en su caso, a las costas y gastos.

11. La publicidad en materia de hipotecas persigue como objetivo:

- Que el acreedor obtenga la seguridad de que el constituyente de la garantía es el propietario del bien gravado.
- Que los interesados conozcan con exactitud o precisión la realidad y el rango de las garantías hipotecarias.
- La plena eficacia, respecto de terceros, de la garantía constituida.

12. La inscripción de la hipoteca confiere en plenitud al acreedor los derechos esenciales de persecución y de preferencia, además de determinar su rango.

13. La hipoteca convencional está sometida, entre otros, al principio de especialidad que actúa en la doble vertiente del crédito garantizado y del bien hipotecado.

14. Para evitar la exigencia de garantías desorbitadas respecto al importe de los préstamos, debe procurarse la valoración objetiva de los bienes, que conceda a los prestamistas la confianza necesaria e incremente, en consecuencia, la capacidad de crédito del deudor en beneficio de éste y de la sociedad.

El valor del bien hipotecado no podrá verse menoscabado por actos u omisiones imputables a su dueño.

15. De ningún modo debe contemplarse la hipoteca sólo como una fuente de recaudación de impuestos al gravar su constitución y extinción y el cobro de intereses. Con ello, se ahoga el crédito legal y se promueve el encubierto y se limitan también, sin duda, los ingresos fiscales.

16. Para mantener el valor del crédito hipotecario es conveniente aplicar, con la adecuada ponderación, las cláusulas de estabilización que desde hace tiempo están admitidas. A estos efectos, se considera justo y adecuado que sobre el capital estabilizado se apliquen bajos tipos de

interés, pues de otro modo se fomenta la contracción del crédito hipotecario y el desequilibrio de las prestaciones.

17. Desde el punto de vista del Derecho hipotecario debe reconocerse la importancia de las cláusulas de estabilización, puesto que se acomodan perfectamente tanto a la naturaleza como a la finalidad de la hipoteca.

18. El principio de especialidad en materia de hipotecas persigue la seguridad acerca del volumen de los gravámenes, para que el tercero sepa a qué atenerse respecto de las cargas que pesen sobre el bien. Por lo que se recomienda la adopción de índices oficiales objetivos que permitan en cada momento la actualización de las cargas, y que estén rodeados de la suficiente publicidad y gocen de la necesaria difusión a fin de que puedan aplicarse cuando proceda.

Para el ejercicio de los procedimientos de ejecución hipotecaria, cuando la hipoteca esté acompañada de cláusulas estabilizadoras, serán menester una previa operación de fijación del importe de la deuda conforme a los índices aplicados.

19. Por regla general, no se ha resaltado la importancia financiera y social que el Derecho real de hipoteca tiene para movilizar su valor sin mengua de las garantías.

20. El importante valor que representan los créditos hipotecarios puede movilizarse en interés general, mediante la emisión de títulos con garantía hipotecaria. Para ello la afección registral de los créditos hipotecarios constituye la eficaz cobertura.

III

La adquisición de bienes por parte de extranjeros. La inscripción de títulos y documentos otorgados en país extranjero

21. Es deseable la equiparación entre nacionales y extranjeros. Las restricciones legales a tal equiparación deben basarse exclusivamente en motivos de defensa, economía u orden público jurídico.

22. El Registro de la Propiedad es la institución adecuada para controlar el exacto cumplimiento de dichas restricciones en conformidad con las legislaciones nacionales.

23. La capacidad de los extranjeros se regulará conforme a su Ley personal. Se acreditará por quienes ejerzan fe pública nacional, por las autoridades diplomáticas o consulares, por los órganos judiciales y administrativos competentes o por el organismo registral respectivo.

24. El Registrador, si conociese suficientemente la legislación extranjera de que se trate, podrá, bajo su responsabilidad, si lo consiente la legislación de cada país, prescindir de la necesidad de que se le acredite la aptitud y capacidad legal precisas para el acto o contrato, así como la observancia de las formas y solemnidades exigidas por las Leyes extranjeras; asimismo, si conociese el idioma en que están redactados los documentos que hayan de acceder al Registro, podrá omitirse la traducción oficial de los mismos.

25. Los apátridas, los exiliados políticos y las demás personas en situaciones especiales, se ampararán en la legislación del país en que residan, para la adquisición y enajenación de sus bienes.

26. 1. Para la sucesión de extranjeros se propicia en esta materia la unificación del Derecho internacional privado, debiendo, en todo caso, acreditarse el contenido de la legislación aplicable en cada país.

2. Se aplicará el principio *locus regit actum* para determinar los requisitos documentales, salvo que se autoricen por funcionario diplomático o consular del país de todos los interesados.

3. Las resoluciones judiciales firmes, dictadas en país extranjero y homologadas conforme a la legislación nacional, tendrán la misma fuerza y valor que en el país en que se hubieren dictado.

IV

La inexactitud registral. La rectificación de inscripciones

27. Constituye principio universalmente aceptado del Derecho registral, que el Registro se presume exacto e íntegro cuando publica la existencia o la extinción de un derecho o situación jurídica, mientras por sentencia firme no se declare lo contrario.

28. En caso de inexactitud, es necesario que los medios para subsanarla se inspiren en principios de agilidad, eficacia y seguridad. La consecución de estos medios y la integración de la realidad registral y la extrarregistral, a través de su más completa adecuación, deben ser fines primordiales de toda legislación registral.

29. La calificación registral, fundada en la estricta observancia de los principios de cada legislación, es una de las formas más seguras para evitar y prevenir los supuestos de inexactitud.

30. El procedimiento de rectificación del Registro podrá ser incoado por quienes tengan interés legítimo en virtud de su derecho o de su función, o por aquellos a quienes el ordenamiento de cada país imponga este deber.

31. Los efectos, sean sustantivos o procesales, de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse, respecto de terceros, de acuerdo con el contenido y la extensión que el Derecho privado y el sistema registral de cada país atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL V CONGRESO

"Los conjuntos inmobiliarios en relación con el Registro de la Propiedad".

José Manuel García García, Pablo Vidal Francés y Jesús Alvarez Beltrán. España.

"Las urbanizaciones privadas y la entidad de conservación del Reglamento de Gestión Urbanística".

Cayetano Utrera Ravassa. España.

"Aspectos financieros del Derecho real de hipoteca. Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado". La movilización de los créditos hipotecarios.

José María Chico Ortiz. España.

"Aspectos financieros del Derecho real de hipoteca". Las garantías jurídicas del mantenimiento del valor económico del inmueble hipotecado y del crédito garantizado. La movilización de los créditos hipotecarios.

Adolfo Añino Garrido. España.

"Un paso más en la movilización de la propiedad inmueble": El mercado hipotecario español.

Pablo Casado Burbano. España.

"La movilización de los activos hipotecarios y su problemática registral".

José Luis Benavides del Rey. España.

"Las adquisiciones por extranjeros y su fiscalidad".

José Menéndez Hernández. España.

"La inexactidud registral procedente de delito".

José María Mena San Millán. España.

"La inexactitud registral" (Derecho comparado).

Tirso Carretero García. España.

"La inexactitud registral. La rectificación de la inscripción".

José María Chico Ortiz. España.

"El tópico de la inexactitud registral en el principio de fe pública".

José Manuel García García. España.

"Inexactitud registral y concordancia entre Registro de la Propiedad y realidad jurídica. Apuntes y sugerencias".

Tomás Zumalacárregui Martín- Córdova. España.

"La inexactitud registral". Sus causas. Medios de rectificación.

José Tomás Bernal-Quirós Casciaro - Ignacio del Río García de Sola - José Ernesto García Trevijano - José María Gómez Valledor - Javier M. Navarro González - Gregorio F. Rodríguez - Acosta Gómez - Juan Pablo Ruano Borrella y Juan Sarmiento Ramos. España.

VI. CONGRESO INTERNACIONAL, DE DERECHO REGISTRAL

MADRID

(22 al 26 de Octubre de 1984)

Participaron en el mismo 403 congresistas de las siguientes nacionalidades: Argentina, Bélgica, Brasil, Canadá, Camerún, Dinamarca, Ecuador, España, Francia, Guinea Ecuatorial, Holanda, Israel, Italia, Líbano, Marruecos, México, Perú, Portugal, Puerto Rico, Reino Unido, República Dominicana, Suiza, Túnez y Turquía.

TEMARIO

I. Registración de las limitaciones de Derecho Público al Derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales.

II. El derecho de superficie y el Registro.

III. El «leasing» inmobiliario y sus repercusiones jurídicas.

IV. El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.

RESEÑA

Conforme a la convocatoria efectuada por el Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), se ha celebrado con gran éxito este Congreso en Madrid durante los días 22 al 26 del corriente mes de octubre.

Han concurrido más de cuatrocientos congresistas de los siguientes países: Argentina, Bélgica, Brasil, Camerún, Canadá, Dinamarca, República Dominicana, Ecuador, España, Francia, Gabón, Guinea Ecuatorial, Holanda, Italia, Marruecos, México, Perú, Portugal, Puerto Rico, Reino Unido, Suiza, Túnez y Turquía.

Tomando los datos del *Boletín de Información* que se ha publicado en los cinco días del Congreso completados por otros propios, damos noticia resumida de los actos celebrados:

El lunes 22 de octubre, a las once treinta, S. M. Don Juan Carlos I, Rey de España, tuvo la deferencia de recibir en el Palacio de Oriente a la Comisión Organizadora del Congreso y a una nutrida representación de congresistas.

A las dieciocho horas del día 22 tuvo lugar en el auditórium principal el acto inaugural del Congreso.

- Presidió el Excelentísimo señor don Fernando Ledesma Bartret, Ministro español de Justicia, al que acompañaban:

- El Excelentísimo señor don Federico Carlos Sainz de Robles, Presidente del Congreso General del Poder Judicial.

- El Ilustrísimo señor don Carlos Hernández Crespo, Decano del ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

- El Excelentísimo señor don Enrique Tierno Galván, Alcalde de Madrid.

- El Ilustrísimo señor don Liborio Hierro Sánchez-Pescador, Subsecretario del Ministerio de Justicia.

- El Ilustrísimo señor don Gregorio García Ancós, Director General de los Registros y del Notariado.

- El Ilustrísimo señor don José Luis Gómez-Dégano y Ceballos-Zúñiga, Director General de lo Contencioso del Estado.

- El Ilustrísimo señor don Emilio Murcia Navarro, Director General del Instituto Geográfico Nacional.

- El Excelentísimo señor don Perpetuo B. Sánchez Fuentes, Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

- El Ilustrísimo señor don Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretario General del CINDER.

- La Ilustrísima señora doña María Luisa Fuster, Directora Ejecutiva del Instituto de Derecho Notarial y Registral de Puerto Rico.

- Excelentísimo señor don Pío Cabanillas Gallas, ex Ministro de Justicia y Diputado.

- Ilustrísimos señores don Antonio De Leyva y Andía y don Narciso de Fuentes Sanchiz, ex Decanos del Colegio de Registradores.

- Excelentísimo señor don Enrique de la Mata Gorostizaga, Vicedecano del Colegio de Registradores.

- Ilustrísimo señor don Jorge Horacio Alterini, Juez de la Cámara Nacional de Apelaciones de la República Argentina.

- Ilustrísimo señor don José María Chico y Ortiz, Director del Centro de Estudios Hipotecarios.

Habló en primer lugar el señor Secretario General del CINDER, quien se refirió a la participación en el VI Congreso de los Institutos miembros del Centro y a los numerosos juristas que tienen como finalidad profesional la consecución de la seguridad jurídica.

A continuación destacó la importancia de los cinco Congresos ya celebrados y del resultado de los mismos plasmado en cartas, cuyos postulados pueden contribuir a solucionar los problemas que la sociedad en continuo proceso de transformación demanda. Hizo especial hincapié en los temas a desarrollar en el VI Congreso y en los objetivos que se pretenden alcanzar.

Puso de manifiesto el criterio orientador de los Congresos, basado en la aproximación de las legislaciones, plasmando sus coincidencias en Derecho registral en las necesarias declaraciones, que por corresponder a reglas de fondo ético y racional tienen perfecto encaje en todos los sistemas jurídicos, y resaltó la idea de que con los Congresos se presta un eficaz servicio a la comunidad internacional, evitándose que los juristas se replieguen sobre su Derecho particular y eliminando el riesgo de que se conviertan en simples técnicos, incapaces de promover los perfeccionamientos que del Derecho comparado se deriven.

Finalizó su intervención ofreciendo la convocatoria de un Congreso en España en el año 1992, coincidente con el V Centenario del Descubrimiento y como homenaje a los juristas, que tan destacada participación tuvieron en aquel histórico acontecimiento.

Después tomó la palabra el señor don Jorge Horacio Alterini, Juez de la Cámara de Apelaciones de Buenos Aires, quien celebró la feliz circunstancia de que el Congreso coincida con el 50 Aniversario de la Creación del Colegio de Registradores de España, y destacó la importancia que para la unificación del Derecho tienen estas reuniones internacionales, pues los congresistas difunden las conclusiones hasta convertirlas en doctrina jurídica en sus respectivos países. Tras oportunas citas de Ortega y de Unamuno terminó con encendidas frases de elogio y afecto para España y salutación a los congresistas.

Habló a continuación el Excelentísimo señor Decano del ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, quien comenzó expresando el agradecimiento a Su Majestad por haber aceptado la presi-

dencia de honor del Congreso, así como al Presidente del Gobierno y Ministro de Justicia por la presidencia y vicepresidencia del Comité de Honor, al Presidente del Consejo del Poder Judicial primer miembro de dicho Comité y a los demás integrantes del mismo, así como a cuantos asistieron al acto.

Dio la bienvenida a todos los congresistas y acompañantes, especialmente a los de otros países y a quienes han aportado trabajos, ponencias y comunicaciones, saludando a los distintos Institutos que integran el CINDER

Hizo referencia a la satisfacción, honor y responsabilidad que para los Registradores españoles y su Colegio Profesional implicó la fijación de la sede de este Congreso en España, resaltando la participación española en todos los Congresos y la integración del Colegio de Registradores en el CINDER desde los momentos de su creación.

Presentó al Registro de la Propiedad como medio eficaz para acreditar la preexistencia del Derecho y su publicidad. Publicidad que siempre acompañó a las transmisiones inmobiliarias, que desde antiguo aparecen sujetas a determinadas formas y solemnidades, aludiendo a una cierta continuidad entre esas formalidades de los primeros tiempos y los sistemas de publicidad de nuestra época, aunque precisando que unas y otras responden a una disparidad de principios: Publicidad en interés de la familia en la primera época y publicidad para la seguridad del tráfico en la movilización de la propiedad en la moderna.

Resaltó el origen del Registro en España desde la Real Pragmática de 1539, indicando que el mismo surge cuando es una exigencia y una necesidad impuesta por las estructuras sociales y la modificación del sentido de la propiedad, atendiendo en una primera fase a la protección de los acreedores y en una segunda, además, a la de los adquirentes del dominio, para concluir en la actual, que el Registro se convierte en un medio para conseguir la movilización de los créditos hipotecarios.

Contempló la posterior aparición y evolución de los Registros de Bienes Muebles y del Mercantil.

Desde el punto de vista de los medios empleados en la llevanza de los Registros citó la incorporación de los modernos sistemas de mecanización e informatización.

Terminó con una referencia a las actividades del Congreso como medio de colaborar al progreso de la sociedad para la consolidación del Estado de Derecho de los pueblos y a las buenas relaciones entre ellos, reiterando el agradecimiento a todos los presentes.

Tomó después la palabra el Excelentísimo señor Alcalde de Madrid, que dio la bienvenida en nombre de la ciudad de Madrid a los señores congresistas. Destacó la importancia del Derecho registral en el desarrollo del

urbanismo en las grandes ciudades, citando que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se encuentra ahora en la última fase de información. Terminó haciendo una apelación al progreso de una justa convivencia entre los pueblos.

Por último cerró el acto el Excelentísimo señor Ministro de Justicia, que agradeció profundamente las reflexiones del Delegado argentino señor Alterini: "Ha hablado de España con amor, y eso a los españoles forzosamente nos emociona". Recordó su etapa de alumno del profesor Tierno Galván en la Universidad de Salamanca. Significó su reconocimiento al Cuerpo de Registradores de la Propiedad y declaró inaugurado el Congreso en nombre de Su Majestad el Rey.

Después del acto tuvo lugar en el mismo Palacio de Congresos un cocktail de bienvenida a congresistas y acompañantes.

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL VI CONGRESO DE MADRID

I

Registración de las limitaciones de Derecho Público al Derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales

Primera. El Derecho de propiedad ha de tener la protección correspondiente a los derechos subjetivos, sin perjuicio de los límites que hagan posible el cumplimiento de su función social, de acuerdo con lo establecido por las Leyes.

Segunda. Cuando el Derecho de propiedad recaiga sobre bienes inmuebles, los sistemas registrales contribuyen de manera eficaz al fortalecimiento de la seguridad jurídica mediante la aplicación de sus principios.

Tercera. Si bien las limitaciones legales generales por su propia naturaleza producen plenos efectos, ello no obsta a que las Administraciones Públicas en ejecución de aquéllas, puedan considerar conveniente su acceso al Registro en cuanto sus actos sean compatibles con las respectivas legislaciones.

Cuarta. Igualmente pueden concederse los beneficios del sistema registral al ejercicio de acciones contra los actos de las Administraciones Públicas en vía judicial o a las prerrogativas de éstas, para asegurar frente a terceros sus decisiones, siempre que recaigan sobre bienes inmuebles concretos.

Quinta. Los actos entre particulares sometidos al cumplimiento de determinados requisitos administrativos pueden tener acceso al Registro,

dejándose constancia en la inscripción de la falta de aquéllos, siempre que la Ley no exija su cumplimiento como condición de validez del acto.

Sexta. La naturaleza de los bienes de dominio público se halla garantizada en sus Leyes reguladoras. No obstante, cuando las Administraciones Públicas consideren que es de interés la inscripción de los bienes de dominio público para la protección de su régimen jurídico, podrán tener acceso al Registro los bienes de tal carácter.

II

El Derecho de superficie y el Registro

Primera. El Derecho sobre la edificación, así como otros aprovechamientos del suelo, sin perjuicio de su posible configuración como facultad normal del Derecho de propiedad, puede encajarse jurídicamente en otras figuras como la comunidad de propiedad horizontal o el Derecho de superficie.

Segunda. La institución del Derecho de superficie se caracteriza por la distinción, como separados, del Derecho sobre el suelo y el Derecho sobre la edificación.

Tercera. La propiedad superficiaria separada de la del suelo puede ser conveniente para abrir posibilidades en el tráfico inmobiliario privado, para facilitar la política de suelo de las Administraciones Públicas o para la creación de equipamientos.

Cuarta. Es recomendable, dada la utilidad de la figura jurídica del Derecho de superficie, que en los países que no la recogen en su ordenamiento o que tienen establecido el sistema de *numerus clausus,* se lleve a cabo la regulación imperativa del derecho de edificar y de la propiedad superficiaria como separada de la del suelo, así como de sus características posibles de temporalidad, de reversibilidad, de adquisición preferente y de tráfico jurídico independizado.

Quinta. Dada la configuración de este derecho y, especialmente, para la debida protección de los terceros, es conveniente la inscripción registral de la relación superficiaria, de su constitución, contenido, transmisión, gravamen y extinción.

Sexta. La trascendencia de los intereses públicos y privados derivados del Derecho de superficie, reitera la importancia de la doctrina contenida en el Apartado VII de la Carta de Buenos Aires y en el Tema III, punto 2, de las conclusiones de San Juan de Puerto Rico.

III

El «leasing» inmobiliario y sus repercusiones jurídicas

Primera. El *leasing* Inmobiliario es un contrato complejo integrado por diversos elementos que, a pesar de los términos en que aparezca redactado, no debe equipararse con el arrendamiento, ni con la opción de compra, ni siquiera con el arrendamiento con opción de compra, sino que, por la unicidad de su causa, constituye una realidad unitaria e independiente y, mientras no sea regulado en su aspecto sustantivo, deberán aplicarse al mismo, además de las reglas generales de la contratación, las correspondientes al contrato más semejante de acuerdo con su naturaleza jurídica.

Segunda. Como el *leasing* Inmobiliario suele ser un contrato de adhesión y, por tanto, integrado por condiciones generales, la licitud, validez y eficacia de ellas, deberán ser valoradas especialmente de acuerdo con su contenido y finalidad, teniendo en cuenta, además, el principio de equivalencia de las prestaciones y el orden público vigente en cada país.

Tercera. Para cumplir su finalidad económico-social y conseguir la adecuada protección del adquirente en *leasing,* la relación jurídica nacida de este contrato debe tener eficacia real o frente a terceros. Para ello es necesario su inscripción registral previa su formalización pública. La calificación registral deberá proyectarse sobre el cumplimiento de los requisitos necesarios para la inscripción y sobre las cláusulas o condiciones generales pactadas con la amplitud que permita cada legislación.

Cuarta. Se estima que el *leasing* inmobiliario puede ser un instrumento adecuado para facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas y contribuir de este modo a la solución de uno de los más acuciantes problemas sociales.

Quinta. Es deseable que cada legislación regule el *leasing* inmobiliario con la eficacia real antes expresada y con especificación de las cláusulas admisibles.

IV

El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos

Primera. La técnica de procesamiento de datos es un medio auxiliar de la actividad jurídica en la consecución de los fines del Derecho.

Segunda. La intervención del Jurista es esencial en la creación y aplicación del Derecho, única fuerza capaz de organizar y regular una justa convivencia.

Tercera. La técnica de procesamiento de datos resulta de utilidad para recopilar, ordenar y sistematizar la legislación, la jurisprudencia y la doctrina, siempre que dichas actividades estén dirigidas y orientadas por el profesional del Derecho.

Cuarta. El respeto a la intimidad de la persona constituye límite general para la interrelación de los distintos bancos de datos y para su utilización y divulgación.

Quinta. La calificación del título inscribible y la expresión registral del contenido del derecho que se inscribe deben quedar sometidas al principio de necesaria intervención del encargado del Registro como jurista especializado.

Sexta. La aplicación de la técnica de tratamiento de textos y en su caso de procesamiento de datos, es útil en la elaboración material de los asientos registrales en cuanto facilita el trabajo en las oficinas del Registro.

Séptima. Dicha técnica puede ser un instrumento eficaz para facilitar la publicidad de las titularidades y de los derechos inscritos, siempre que se cumplan las normas que exigen interés legítimo de quien pretenda conocer el contenido del Registro, y los requisitos de fehaciencia y autenticidad legalmente requeridas en dicha publicidad.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL VI CONGRESO

"Registración de las limitaciones de Derecho Público al Derecho de propiedad y de bienes de dominio público o demaniales".

Etienne Badillo Anazagasty. Puerto Rico.

"Acceso del dominio público al Registro".

José T. Bernal-Quirós Casciaro. España.

"Registraciones de las limitaciones de la propiedad rústica en España".

Francisco Corral Dueñas. España.

"La expropiación forzosa y la reversión en relación con las inscripciones de dominio público".

José María Chico y Ortiz. España.

"La legislación de unidades mínimas de cultivos y las limitaciones legales del dominio".

José Manuel García García. España.

"Los montes catalogados de utilidad pública y el Registro de la Propiedad".

José Manuel García García. España.

"Publicidad registral de bienes de dominio público".

Jesús López Medel. España.

"La publicación de las limitaciones administrativas al derecho de la propiedad en Francia".

Bernard Mazin. Francia.

"Limitaciones del derecho público al derecho de propiedad".

José Menéndez Hernández. España.

"La inscripción de las limitaciones a la propiedad en el Registro Público".

Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal de México.

"Registración de las limitaciones de derecho público al derecho de propiedad".

Alberto F. Ruiz de Erenchun. Argentina.

"Problemas registrales del derecho de superficie y de la propiedad superficiaria".

Ignacio Burgos Bravo y Alvaro-José Martín Martín. España.

"Derecho de superficie: diversidad especificativa y régimen jurídico".

Luis María y Fernando Cabello de los Cobos y Mancha. España.

"El derecho de superficie y el Registro de la Propiedad".

José María Cadenaba Coya y Emilio García Pumarino Ramos. España.

"El derecho de superficie en Suiza y en el Ticino".

Franco Cattaneo. Suiza.

"El derecho de superficie con reversión parcial de lo edificado como solución aplicable registralmente al cambio de suelo por vuelo".

César García-Arango y Díaz-Saavedra. España.

"El derecho de superficie en el ámbito urbanístico".

José Luis Laso Martínez. España.

"Consideraciones sobre el derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español".

José Antonio Miquel Calatayud. España.

"La superficie en el Derecho puertorriqueño".

Luis Mojica Sandoz. Puerto Rico.

"Causas del desinterés social en España por la propiedad superficiaria".

Alfonso Presa de la Cuesta. España.

"Notas sobre el derecho de superficie agrícola en la Compilación de Navarra".

Antonio José Ramos Blanes. España.

"Esquema de la regulación del derecho de superficie en el ordenamiento jurídico español". El derecho de sobreelevación y profundización. Aspectos sustantivos y registrales.

Juan Pablo Ruano Borrella. España.

"El derecho de superficie y el Registro".

Alberto F. Ruiz de Erenchun. Argentina.

"El aprovechamiento urbanístico en suelo sin aprovechamiento".

Cayetano Utrera Ravassa. España.

"El crédito-alquiler inmobiliario y la publicidad registral".

Charles Brandt. Francia.

El "lease-back" inmobiliario, una alternativa más para la movilización de activos patrimoniales.

Pablo Casado Burbano. España.

El "leasing" inmobiliario: Algunos problemas jurídicos que se plantean en el Derecho argentino.

Alejandro M. Garro. Suiza.

El "Leasing" inmobiliario y sus repercusiones jurídico-fiscales.

José Menéndez Hernández. España.

O "leasing" inmobiliario no Registro de imóveis.

Elvino Silva Filho. Brasil.

"Comentarios sobre la figura del "leasing" inmobiliario en Puerto Rico y sus repercusiones".

Ignacio Villamarzo García. Puerto Rico.

"El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos".

José Luis Benavides del Rey. España.

"Tecnología y reconversión registral".

José María Chico Ortiz. España.

"El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos".

Humberto García. Argentina.

"Notas sobre las relaciones del Derecho hipotecario con la Informática Jurídica".

José Manuel García García. España.

"El Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos".

Tomás H. Greco y Horacio M. Vacarelli. Argentina.

"La informática y los principios registrales en los distintos Registros".

Wolfram Lüthy. Argentina.

"El Derecho como condicionante de la técnica del procesamiento de datos".

Alberto F. Ruiz de Erenchun. Argentina.

"Las limitaciones a la facultad de transmitir el contenido del dominio y demás derechos reales impuestos al titular por acto jurídico". Examen crítico de nuestro Derecho.

Angel Badia Salillas. España.

"El Derecho Inmobiliario y el Registro".

Tsanga Còme-Edmond.

"Contenido obligacional de los derechos reales". Eficacia "erga omnes" de los derechos de crédito.

Francisco Fernández de Arévalo y Delgado. España.

"Sociedades mercantiles irregulares".

Francisco Fernández de Arévalo y Delgado. España.

"La publicidad registral de las transmisiones de terrenos en Francia".

Paul Fremont. Francia.

"Algunos problemas actuales de la hipoteca a la ley de sus principios históricos".

Miguel González Laguna y Antonio Manzano Solano. España.

"Nueva legislación en el campo del Registro Inmobiliario y el Catastro en los Países Bajos".

J. L. G. Henssen. Holanda.

"Tratamiento de las servidumbres en el Registro de la Propiedad".

Delegación de Inglaterra y Gales.

"Intereses especiales bajo el sistema de Registro Inmobiliario inglés".

Delegación de Inglaterra y Gales.

"Rectificación e indemnización: el aspecto de aseguramiento del Registro Inmobiliario".

Delegación de Inglaterra y Gales.

"Registro obligatorio y voluntario bajo las leyes de Registro Inmobiliario".

Delegación de Inglaterra y Gales.

"La propiedad cuadrimensional: Un estudio sobre la multipropiedad".

Juan Antonio Leyva de Leyva. España.

"Filosofía de la Institución Registral y cambio social".

Jesús López Medel. España.

"Morfología registral".

Ramón de la Rica y Maritorena. España.

VII. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

RÍO DE JANEIRO

(9 al 13 de Mayo de 1987)

Participaron en el mismo, 192 congresistas de las siguientes nacionalidades: Argentina, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, España, Francia, Italia, México y Suiza.

TEMARIO

I. La propiedad con titularidad temporal compartida: su registración.

II. Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios.

III. Asientos definitivos y provisionales.

IV. Parcelamiento de tierras urbanas y rurales.

RESEÑA

Tuvo lugar este Congreso en la ciudad de Río de Janeiro (Brasil), durante el período de tiempo del 9 al 13 de Mayo de 1987.

Concurrieron al mismo delegaciones de Argentina, Brasil, Canadá, Colombia, Costa Rica, Chile, España, Francia, Italia, México y Suiza, con un total de 192 congresistas y 80 acompañantes.

La Presidencia del Congreso correspondió al Presidente del Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) -Entidad organizadora del VII Congreso-, don Carlos Fernando Westphalen Santos, y actuó de Secretario el Secretario General del CINDER, don Eugenio Fernández Cabaleiro.

Al frente de la Delegación española, la más numerosa, compuesta por 74 congresistas, figuró, por delegación del Decano, el Vocal de la Junta de Gobierno don Rafael Arnaiz Eguren. También es de destacar que la Entidad organizadora designó como Congresistas de Honor a don Carlos M. Hernández Crespo y a don Eugenio Fernández Cabaleiro.

Las sesiones de trabajo, conforme al temario previsto, se desarrollaron en tres distintas Comisiones:

La primera, sobre el tema "La propiedad con titularidad temporal compartida: su registración", estuvo presidida alternativamente por don Charles Brand, de Francia; don Franco Cattaneo, de Suiza, y don Elvino Silva Filho, de Brasil; la segunda Comisión versó sobre la "Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios", y fue presidida en cada una de las sesiones de trabajo por don Héctor Nieto Araiz, de México; doña Lea Emilia Braune, de Brasil y don Juan Manuel Rey Portolés, de España, y, finalmente, la comisión tercera, sobre "Asientos definitivos y provisionales", fue presidida, sucesivamente, por don Orlando Iglesias Lopes, de Chile; don Rafael Arnaiz, de España, y don Jorge Horacio Alterini, de Argentina. En las sesiones de Asamblea se desarrolló el tema de "Parcelamento de terras -urbanas e rurais-", con asistencia de todos los congresistas.

En las sesiones de la Asamblea General del día 13 se aprobaron por unanimidad las siguientes conclusiones:

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL VII CONGRESO DE RÍO DE JANEIRO

TEMA I.

La propiedad con titularidad temporal compartida: su registración

1ª. Que la constitución de un derecho que atribuya a su adquirente la facultad de usar y gozar con exclusividad determinados bienes, sucesiva y alternativamente por períodos previamente establecidos, de duración perpetua o temporal y transmisible por actos entre vivos o *mortis causa,* representa la caracterización de un nuevo estado jurídico de la propiedad, cuyo origen es la energía creadora de la autonomía privada, el que, bajo diferentes denominaciones, opera contemporáneamente en el campo negocial.

2ª. Que tal modalidad, en su variante inmobiliaria, ha sido alentada por la conveniencia de compartir en el tiempo el uso y disfrute de la propiedad del bien o derecho perteneciente a varias personas, y acrecentado por la exigencia social de combinar el turismo de masas con la brevedad de los períodos de vacación y por la necesidad de abaratar los costos económicos de mantenimiento y disfrute de la propiedad.

3ª. Que en la práctica esta modalidad contractual no aparece limitada a los inmuebles con destino turístico o vacacional, sino que se extiende también a objetivos mobiliarios.

4ª. Que como resultado de las aportaciones presentadas a este Congreso Internacional, se advierte que de esta nueva modalidad de la propiedad pueden derivarse tanto derechos personales, de oponibilidad relativa y

vocación registral limitada, cuanto derechos reales que no se amoldan con facilidad a los arquetipos preexistentes.

5ª. Que dada la complejidad del sistema y la posibilidad de fraudes, se tenga especialmente en cuenta la vigilancia y cumplimiento de la disciplina urbanística, respecto a las características de edificación y sus usos, de acuerdo con las recomendaciones aprobadas en el IV Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de México en el año 1980.

6ª. Que las cuestiones metodológicas planteadas por esta novedosa fórmula de desarrollo de la propiedad inmobiliaria, exige regular esta realidad surgida del contexto social en un sistema de adecuada protección de los intereses legítimos, fundamentalmente representados por el elemento temporal caracterizador de esta figura.

7ª. Que los ordenamientos jurídicos regulen además, y sin perjuicio de las singularidades propias de cada sistema registral, un estatuto para esta figura de nuevo cuño contemplando especialmente: la afectación al régimen mediante declaración expresa; las relaciones entre los titulares temporales, sus derechos y obligaciones; la subsistencia de la indivisión; la limitación de su responsabilidad; las normas de gestión y administración, y, del lado de los terceros, la constitución de gravámenes y derechos de los acreedores.

8ª. Que el estatuto referido a edificios terminados o en construcción, debe estar sometido a un régimen de publicidad previa a la enajenación de los derechos que den lugar al uso temporal y por turnos de los inmuebles, debiendo someterse, además, los contratos de enajenación aludidos, el régimen que cada país establezca para la protección de los consumidores.

9ª. Que el VII Congreso Internacional de Derecho Registral estima que la institución idónea para reflejar adecuadamente el estatuto o reglamento de la propiedad temporal, los derechos de los titulares y la garantía de los terceros es el Registro Inmobiliario, en cuanto en las finalidades que al mismo se le atribuyen por la Carta de Buenos Aires cabe perfectamente la inclusión de cuantas nuevas figuras de organización de la propiedad inmueble surjan de la realidad social.

TEMA II

Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios

I. A los Registros jurídicos de bienes deben tener acceso los documentos que contengan negocios aptos para ser causa de mutaciones jurídico-reales. En consecuencia, es aconsejable dar publicidad a los

negocios condicionales y fiduciarios respetando las previsiones específicas de los Derechos nacionales.

II. Es conveniente que la registración de esas modalidades negociales se realice a través de asientos definitivos. En el supuesto de legislaciones que la practiquen a través de asientos provisionales, deberá tenerse en cuenta que en estos negocios las situaciones de pendencia pueden desbordar temporalmente la duración normal prevista para dichos asientos transitorios.

III. También resulta aconsejable la constancia registral de los negocios que contengan pactos explícitos de resolución -sinalagma expreso- porque aunque estas cláusulas en algunos Ordenamientos positivos no sean genuinas condiciones, pueden generar eventualmente, de forma mediata o inmediata, mutaciones jurídico-reales.

IV. No parece conveniente generalizar la registración de las manifestaciones unilaterales de voluntad negocial, ya que la otra u otras manifestaciones de voluntad correspectivas no constituyen una auténtica condición. Sólo deberá dárseles publicidad en aquellos supuestos especiales en que la respectiva legislación lo admita expresamente.

V. Resulta recomendable que accedan al Registro cualesquiera actos fiduciarios lícitos que impliquen o puedan implicar en el futuro una mutación jurídico-real, así como también que los asientos registrales publiquen las circunstancias esenciales del negocio fiduciario.

VI. El tratamiento registral de las titularidades fiduciarias debe ser similar al de las titularidades firmes, por lo que podrán dar origen a toda clase de actos voluntarios lícitos y soportar las medidas legítimas dictadas contra ellas por terceros.

VII. Debe confiarse al particular criterio de las legislaciones la determinación del sistema mediante el que procede reflejar la conversión o tránsito de las titularidades fiduciarias a titularidades firmes o definitivas, contemplando la situación intermedia y, por ende, el derecho de los terceros y de los fideicomisarios.

VIII. En la registración de los negocios condicionales y fiduciarios corresponde mantener la plena vigencia de los principios consagrados en la Carta de Buenos Aires, y en especial los de rogación y calificación.

IX. Las precedentes conclusiones, en los sistemas de inscripción constitutiva, deberán ser objeto de aplicación de acuerdo con sus principios específicos.

TEMA III

Asientos definitivos y provisionales

1. Además de los asientos ordinarios de inscripción o definitivos, se recomienda la admisión de otros asientos de eficacia limitada y esencialmente caducables.

2. Este último tipo de asientos, que genéricamente se han llamado provisionales, deben tender a reflejar en el Registro situaciones jurídicas no susceptibles de inscripción definitiva.

3. En materia de los llamados asientos provisionales han de tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones básicas:

a) Deben estar tipificados en la Ley de tal forma que se regulen expresamente sus distintos supuestos y su respectiva eficacia.

b) Los títulos en cuya virtud se practiquen deben reunir los requisitos de autenticidad y los demás de carácter formal que en cada caso exija la legislación.

c) Tales títulos deberán ser objeto de calificación por parte del Registrador, con aplicación de todos los principios establecidos en la Carta de Buenos Aires.

4. Son situaciones jurídicas que el VII Congreso considera en general susceptibles de ser objeto de asientos de eficacia limitada o provisionales, entre otras, las que respondan a títulos defectuosos o a la protección de acreedores, a través de la registración de trabas de bienes u otras medidas cautelares de naturaleza civil o administrativa, en las que sea necesario conocimiento en beneficio de la comunidad.

5. Los asientos de eficacia limitada o provisionales deben ser en todo caso caducables en el plazo determinado por la Ley, aunque subsista la situación jurídica que los motivara. En los sistemas en los que se prevea su cancelación expresa, ésta podrá practicarse de oficio.

TEMA IV

Parcelamento de terras -urbanas e rurais-

1. La subdivisión del suelo, tanto rural como urbano, debe ser objeto de regulación jurídica, a los efectos de optimizar su aprovechamiento con adecuación a las necesidades sociales.

2. La configuración de las parcelas se ha de verter en dos instituciones: una referida al aspecto físico, el catastro, y otra, al ámbito jurídico, el Registro, cuya coordinación y vinculaciones han sido expresamente consideradas en la Carta de México (1980).

3. En la ejecución de programas de reforma agraria y colonización o de vivienda social y reparcelamiento urbano debe procurarse la inmediata adquisición del dominio, acortando las modalidades que impliquen adjudicaciones provisorias que demoren la definitiva inscripción de la transmisión del dominio. En los casos excepcionales en que la legislación de cada país lo admita, podrán registrarse las adjudicaciones provisionales surgidas de actos administrativos.

4. En tales supuestos es necesario evitar la existencia de dichas atribuciones de otros entes u oficinas que impliquen sustraerlas del Registro y que constituyan modos alternativos o sustitutivos de la publicidad registral.

5. La regulación de la parcelación corresponde a la autoridad con competencia en el ordenamiento territorial según el régimen de cada país, conforme los principios que rigen la calificación y clasificación de los usos del suelo.

6. En lo referente al suelo urbano, la parcelación constituye una fase esencial en el proceso de urbanización, cuya relación con el Registro ha sido desarrollada en las conclusiones que constituyen la Carta de México.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL VII CONGRESO

"Repercusiones fiscales de algunos negocios fiduciarios".

José Menéndez Hernández. España.

"Problemática registral de la fiducia sucesoria aragonesa".

Pablo Casado Burbano. España.

"Contrato condicional. Contrato sinalagmático. Pacto rescisorio. Pacto resolutorio. Pactos modales. Pacto "ius on sale". Cláusula penal. Examen de los diferentes supuestos, requisitos y régimen en el Derecho civil y repercusiones hipotecarias en compraventa y crédito hipotecario".

María Purificación García Herguedas. España.

"El tópico de los efectos limitados de las anotaciones de embargo hacia una interpretación del efecto real absoluto de tales anotaciones en el sistema español".

José Manuel García García. España.

"La provisionalidad de los asientos y su aplicación a los que se practican en el Registro de la Propiedad".

José María Chico Ortiz. España.

"Tutela y Seguridad Jurídica".

Jesús López Medel. España.

VIII. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

BUENOS AIRES

(10 al 14 de Octubre de 1989)

Participaron en el mismo, 250 congresistas pertenecientes a veinte países de Europa, África y América del Norte, Centro y Sur.

TEMARIO

I. La función del Registrador y la seguridad jurídica.

II. Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del Registrador.

III. Hipotecas mobiliarias.

RESEÑA

Este Congreso, que ha tenido lugar en Buenos Aires del 10 al 14 de Octubre de 1989, reunió a unos doscientos cincuenta especializados en Derecho Registral y pertenecientes a veinte países de Europa, África y América del Norte, Centro y Sur. De las delegaciones asistentes, la más numerosa fue la española, compuesta por sesenta Registradores de la Propiedad, en su mayoría de las últimas promociones, y que estuvo presidida por don Antonio Hueso Gallo, quien ostentó la delegación del Decano.

Sirvió de base para los trabajos, que se desarrollaron en sesión única de Asamblea general, presidida en su inauguración y clausura por el Secretario General del CINDER, el Registrador español don Eugenio Fernández Cabaleiro, el anteproyecto de conclusiones elaborado en Madrid por una comisión compuesta por Registradores interesados en la materia de Con-

gresos Internacionales y en la que participó la vocal de la Junta de Gobierno, doña Carmen de Grado Sanz.

Los temas tratados fueron: I. La función del Registrador y la seguridad jurídica. II. Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del Registrador. III. Hipotecas mobiliarias. Siendo de destacar que la elaboración de las conclusiones aprobadas se debe al trabajo y dedicación de un grupo de compañeros, compuesto por don Antonio Hueso, don Rafael Arnáiz, don José A. Calvo, doña Angeles Echave, don Joaquín Torrente, doña María Esther Ramos y don Jesús Camy, quienes, bajo la dirección del Secretario general del CINDER, supieron llevar a buen fin la delicada misión recibida. También es justo resaltar el apoyo a los trabajos prestados en los diferentes temas por los señores Coronel de Palma, Menéndez Hernández, Florán Fazio, Vaquer Salort y Ramos Blanes.

Finalmente, en la reunión ordinaria del CINDER, en la que participaron los diecisiete institutos miembros, en unión de los de Turquía, Costa Rica, Canadá y USA, se acordó, por unanimidad, que el IX Congreso Internacional se celebre en Sevilla (España) en 1992 y que en él se desarrolle el tema general “Huellas de la legislación española en las legislaciones iberoamericanas”, como respetuoso homenaje a los juristas que participaron en el Descubrimiento.

Las conclusiones aprobadas son las siguientes:

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL VIII CONGRESO DE BUENOS AIRES

TEMA I

La función del registrador y la seguridad jurídica

1. La seguridad jurídica, valor esencial de Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y, por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos.

2. Los registros jurídicos de bienes , en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, de México de 1980 y de Roma de 1982 sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales.

3. Es aconsejable que los Registradores informen y orienten en el ámbito de su función, especialmente si así lo requieren las dificultades del caso o la complejidad de la situación registral, para evitar conflictos en el proceso de inscripción.

4. Las cada vez más frecuentes relaciones internacionales imponen la necesidad de la adopción de criterios comunes en la regulación civil y publicidad registral de las diferentes formas de propiedad para evitar la aparición de fraudes inmobiliarios.

En este sentido, se estima que las Declaraciones aprobadas en los distintos Congresos Internacionales del Derecho Registral ofrecen, en su

conjunto, un sistema de elevado desarrollo técnico y eficacia práctica que proporciona las soluciones adecuadas para la consecución de la seguridad jurídica.

5. Asimismo, para evitar situaciones fraudulentas respecto de adquirentes del dominio o de otros derechos reales cuyo título de adquisición no sea susceptible de inscripción definitiva, se recomienda la adopción de las medidas necesarias que permitan su acceso al Registro bajo la forma de asientos adecuados a la técnica que para los mismos declaró el Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en Roma en 1982.

TEMA II

Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del registrador

6. La actividad del Registrador debe dirigirse a proporcionar seguridad jurídica por los medios técnicos más idóneos. Específicamente, en materia informática, se reitera lo declarado en el Congreso Internacional de Derecho Registral de Madrid, en 1984, al tratar al Derecho como condicionante de la técnica de procesamiento de datos.

7. La técnica de procesamiento de datos debe considerarse como medio auxiliar del Registrador o encargado del Registro. Los asientos registrales, practicados previa calificación del Registrador, producirán los efectos que les atribuyan sus respectivos ordenamientos jurídicos.

8. De acuerdo con los términos de la Carta de México en lo concerniente a la coordinación entre el Registro inmobiliario y el Catastro parcelario, la utilización de los medios informáticos facilitará la identificación gráfica de las fincas inscritas, con objeto de aumentar la seguridad jurídica proporcionada por los Registros inmobiliarios.

9. Se recomienda que las legislaciones nacionales regulen la responsabilidad resultante de la utilización de técnicas informáticas como medios auxiliares de la actividad registral.

10. Las aplicaciones informáticas en los Registros Jurídicos deberán respetar, en todo caso, el derecho fundamental a la intimidad personal, de acuerdo con la normativa de cada Estado.

TEMA III

Hipoteca mobiliaria

11. Por su importancia, se reiteran las conclusiones aprobadas en el III Congreso Internacional de Derecho Registral de San Juan de Puerto Rico relativas a "principios básicos de los Registros jurídicos de bienes muebles", si bien se recomienda que dichos Registros lo sean a la vez de titularidades y de cargas o gravámenes.

12. Todos los bienes muebles corporales o incorporales son susceptibles de hipoteca, siempre que sean identificables conforme al principio de especialidad registral.

13. En cualquier caso, debe establecerse un criterio que dé cabida a cualquier fórmula contractual que implique la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos con efectos reales.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL VIII CONGRESO

"Seguridad jurídica y calificación". La aplicación del Derecho extranjero. Regímenes económico matrimoniales regulados por Derecho extranjero.

Manuel Ballesteros Alonso. España.

"La insegura seguridad y la seguridad del tráfico jurídico".

José María Chico Ortiz. España.

"Principio de tipicidad y labor creadora en el ejercicio de la función registral inmobiliaria y mercantil".

Pablo Casado Burbano. España.

"La función del Registrador y la seguridad jurídica".

María José Esteban Morcillo. España.

"El Registro de la Propiedad Inmobiliaria en el sistema de seguridad jurídica en España".

María Purificación García Herguedas. España.

"Los límites de la informática en relación con el honor, la intimidad de las personas y el pleno ejercicio de sus derechos".

José Menéndez Hernández. España.

"Aplicaciones informáticas en el Registro de la Propiedad de España".

Mariano Va Aguaviva y Jesús Camy Escobar. España.

"Informatización y seguridad/inseguridad jurídica".

Jesús López Medel. España.

"La informática y sus aplicaciones a la institución registral".

José María Chico Ortiz. España.

IX. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

TORREMOLINOS (MÁLAGA)

(25 al 29 de Mayo de 1992)

Participaron en el mismo, 192 congresistas de las siguientes nacionalidades: Argentina, Bélgica, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, Ecuador, España, Estados Unidos, Francia, Holanda, Honduras, Irlanda, Marruecos, México, Portugal, Puerto Rico, República Dominicana, Suecia, Suiza, Túnez y Uruguay.

TEMARIO

I. La protección registral en los negocios inmobiliarios.

II. Libre circulación de capitales y su incidencia en el crédito hipotecario:

La Comunidad Económica Europea y otras comunidades internacionales.

III. El Registro mercantil o de comercio: Seguridad jurídica y publicidad.

RESEÑA

Con gran brillantez y numerosa asistencia nacional y extranjera se ha celebrado de acuerdo con el programa previsto este Congreso Internacional en el Palacio de Exposiciones y Congresos de Torremolinos durante los días 25 a 29 de mayo.

El lunes día 25 tuvo lugar el acto inaugural haciendo la presentación el Secretario General del Cinder y el Decano del Colegio de Registradores de la Propiedad de España. También hicieron uso de la palabra el Presidente

de la Delegación Argentina doctor Oscar Sarubo y Mr. Charles Brandt Conservador de París.

Al final el Director General de los Registros y del Notariado don Antonio Pau Pedrón que presidió el acto pronunció una conferencia sobre cl Tema "Influencia de la legislación Hipotecaria española en Hispanoamérica" llena de interés. Su texto se ha recogido en el periódico especial editado por el Congreso y que ha dirigido con su probada maestría nuestro compañero el Registrador de Nules y Director de LUNES, 4,30, Enrique Colomer Sancho.

El martes día 26 hubo reunión de la Asamblea discutiéndose en ella y ya en las distintas Comisiones, los puntos sometidos a debate, que dieron paso a las consiguientes conclusiones en su día.

El miércoles día 27 se trasladaron los congresistas a Sevilla. Allí en el auditorio del Pabellón de las Américas tuvo lugar el acto de la presentación del número monográfico de la REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO Y DE LA OBRA LEYES HIPOTECARIAS Y REGISTRALES DE ESPAÑA.

En primer lugar el Director del Centro de Estudios Registrales Juan Pablo Ruano Borrella leyó el acta del Jurado del Premio "Estudios Hipotecarios" que ha sido declarado desierto, convocándose otro para el año 1995.

Luego tras una introducción del Decano de nuestro Colegio don José Poveda Díaz, se hizo la presentación de la Revista monográfica por el Consejero Secretario de la misma Francisco Corral Dueñas quien leyó el resumen y motivos que se publican en otro lugar de este número. A continuación expresaron su simpatía a todas nuestras cosas la Escribana de Montevideo doctora Susana Cambiasso y el Profesor Moisset de Espanés, de Argentina.

Por último cerró el acto el Presidente de la República de Guatemala que lo presidió acompañado de varios de sus Ministros, del Ministro español de Agricultura y del Comisario General de la Exposición Universal de Sevilla.

Durante el jueves día 28 y la mañana del viernes se continuaron los trabajos de las tres ponencias, para finalizar en las conclusiones que a continuación insertamos, para conocimiento general.

El acto de clausura tuvo lugar el viernes por la tarde en un ambiente de satisfacción por las tareas realizadas y la renovación de los lazos de amistad con los profesionales de otros países que nos han acompañado en un clima de total colaboración.

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL IX CONGRESO DE TORREMOLINOS

TEMA I

La protección registral en los negocios inmobiliarios

El acceso a la propiedad inmobiliaria de las clases medias y la libre circulación de personas entre diferentes países conduce a la consideración de los inmuebles como uno de los objetos de tráfico en que el adquirente debe tener la consideración de consumidor y, por tanto, ser protegido como tal.

Por ello, el Registro inmobiliario, en cuanto institución cuya finalidad es dotar de seguridad a los negocios jurídicos sobre los bienes inmuebles, debe tener en cuenta esta nueva realidad social. En tal sentido, el IX Congreso Internacional de Derecho Registral ha llegado a las siguientes

CONCLUSIONES

Primera. El Registro Jurídico Inmobiliario, como institución específicamente destinada a dotar de publicidad al tráfico de inmuebles, tiene especial importancia en la protección jurídica del consumidor, en cuanto a adquirente de dichos bienes y de derechos reales sobre los mismos.

Por tanto, los principios contenidos en la Carta de Buenos Aires y las recomendaciones del VIII Congreso Internacional sobre información y orientación registral sirven también para la tutela jurídica de los consumidores.

En este sentido, la calificación de tales aspectos sobre la validez del negocio inscribible, cuando aquella corresponda al Registrador según cada legislación nacional, debe tener en cuenta las normas imperativas sobre derechos de los consumidores.

Segunda. Es conveniente superar la tradicional concepción de que solamente deben tener acceso al Registro los derechos reales ya formados y, en tal sentido, la publicidad registral debe ampliarse a los derechos reales en fase de formación y a las relaciones jurídicas de contenido obligacional a las que cada legislación nacional estime oportuno dotarlas de eficacia y trascendencia real.

Tercera. El IX Congreso cree conveniente reiterar la necesidad de coordinación del contenido jurídico del Registro inmobiliario con los datos descriptivos de las fincas resultantes de los catastros, en los términos que ya declaró el IV Congreso Internacional en las conclusiones correspondientes a su Comisión Segunda.

Cuarta. Es conveniente que el deudor pueda justificar, con plena seguridad, la existencia y la titularidad de sus bienes y derechos que constituyen su patrimonio, que éste pueda ser conocido, con la misma fiabilidad y exactitud por el acreedor que legítimamente pretenda hacer efectivo su crédito y, en este sentido, que tales necesidades, esenciales en una comunidad moderna, se atiendan por una eficaz organización de la publicidad formal de los Registros Jurídicos de Inmuebles, mediante la utilización de técnicas informáticas.

Quinta. Es conveniente que el contenido del Registro pueda incluir datos que, sin resultar esenciales desde el punto de vista de la eficacia legitimadora de sus asientos, son útiles para una mejor información de quien acude a conocer el contenido y la titularidad de los derechos inscritos.

En este sentido, la técnica del Derecho registral debe intentar conseguir, cuando ello fuere conveniente, la distinción entre la publicidad registral con eficacia legitimadora y la publicidad con efectos de simple información.

TEMA II

Libre circulación de capitales y su incidencia en el crédito hipotecario: La Comunidad Económica Europea y otras Comunidades Internacionales

La progresiva y creciente internacionalización de las relaciones jurídicas y económicas ha generado en los últimos años diversos procesos de integración regional que vienen dando lugar a la creación de estructuras políticas y jurídicas supranacionales que en la actualidad se encuentran en

distintos grados de consolidación, debiendo mencionarse especialmente, por el nivel de desarrollo alcanzado, el caso de la Comunidad Económica Europea, que camina hacia la constitución de una verdadera Unión Política a cuyas implicaciones jurídicas, en particular en el campo de las transmisiones inmobiliarias y del crédito territorial, no pueden permanecer ajenos los Registradores.

La citada internacionalización económica ha venido siendo acompañada en los últimos tiempos, a su vez, del fenómeno paralelo de la internacionalización del tráfico jurídico inmobiliario, materializado en un elevado número de inversiones extranjeras en bienes inmuebles recíprocas entre los diversos países, fenómeno que tiende a su consolidación e incremento en el inmediato devenir histórico a impulsos de la filosofía liberalizadora que se impone en las mencionadas estructuras supranacionales a través de los principios de la libre circulación de capitales y de la libertad de establecimiento y prestación de servicios, amén de la propia libertad de circulación de personas.

Tal situación obliga a realizar un profundo y riguroso estudio del alcance e implicaciones que el descrito fenómeno presenta desde el punto de vista del Derecho registral de los diversos países afectados.

Considerando todo ello, el IX Congreso Internacional declara:

I

Primero. La libre circulación de capitales, que constituye una pieza fundamental en la articulación de un auténtico mercado único en el contexto de los procesos de integración económica y jurídica internacionales, debe resultar plenamente compatible con la existencia de controles y con la adopción de medidas estatales necesarias para evitar las infracciones a las respectivas normativas nacionales sobre control de entidades financieras y leyes fiscales.

Segundo. En este ámbito, y dentro del espectro de los movimientos de capitales derivados del tráfico inmobiliario transfronterizo y del crédito territorial o hipotecario, se considera fundamental la función de los Registros Inmobiliarios como instituciones jurídicas de publicidad en el tráfico, cuya actuación está presidida por el principio de legalidad, desenvuelto a través de la función calificadora con la amplitud que establece cada ordenamiento nacional.

II

Tercero. La dinamización de las relaciones financieras y mercantiles internacionales requieren de la concurrencia de mecanismos jurídicos ágiles que doten de seguridad a los créditos y a las obligaciones surgidas

de aquellas relaciones, mediante el establecimiento de garantías más allá de la propia solvencia patrimonial de deudores u obligados.

A este respecto se considera como instrumento de garantía más idóneo la hipoteca que, como derecho real de garantía protegido registralmente constituye una figura jurídica de elevado desarrollo técnico que permite desplegar su función garantizadora respecto de un amplio conjunto de obligaciones internacionales.

Cuarto. Se estima deseable que las legislaciones nacionales avancen en el camino de la profundización y desarrollo de las normas hipotecarias que versan sobre la garantía de las obligaciones cifradas en moneda extranjera.

III

Quinto. El efecto de la internacionalización del mercado hipotecario producido por la liberalización de los movimientos de capitales hace aconsejable la armonización de las regulaciones nacionales relativas a los procedimientos de emisión de los títulos hipotecarios en los países en que esta emisión sea legalmente posible, estableciendo las condiciones mínimas exigibles que hagan referencia en particular a los requisitos de los créditos hipotecarios de cobertura y a la naturaleza, preferentemente real, de la garantía.

Sexto. Atendiendo a las dificultades que se han de derivar del proceso citado para los Estados en orden a garantizar plenamente la solvencia de las entidades que intervienen en el mercado hipotecario, se aconseja el fomento de aquellos títulos cuya seguridad se halla amparada por su publicidad registral.

IV

Séptimo. No obstante, el proceso de liberalización de movimientos de capitales y la incidencia que dicho proceso produce en la figura del crédito hipotecario, ello es plenamente compatible con la total autonomía de que gozan los derechos nacionales para regular el régimen de publicidad de los derechos, cuyo régimen es independiente del correspondiente a la forma de los actos y negocios, considerando, pues, a cada sistema jurídico soberano en orden al establecimiento de Registros Públicos y en la regulación de su ámbito objetivo, presupuestos y efectos de la publicidad registral.

V

Octavo. En el ámbito de la libertad de establecimiento y de prestación de servicios, que en el sector bancario se articulan a través del principio de mutuo reconocimiento de las técnicas financieras, se considera necesario que las autoridades comunitarias reanuden los esfuerzos para la elabora-

ción de una Directiva en materia de créditos hipotecarios, en la que se defina con precisión los elementos que integran el concepto de técnica financiera. En todo caso, dicha regulación comunitaria debe respetar las restricciones impuestas por el Estado en que radique el bien hipotecado que vengan justificadas por las normas jurídicas de interés general, y con respecto a las normas de Derecho nacional que regulen los aspectos jurídicos del crédito territorial y las normas hipotecarias.

Noveno. Se considera deseable profundizar los estudios encaminados a elaborar fórmulas de colaboración internacional en el ámbito de la publicidad formal de los Registros inmobiliarios.

VI

Décimo. El desarrollo de los procesos de liberalización de capitales y de servicios bancarios descritos exige como complemento indispensable, en el marco del logro de un equilibrio justo de los intereses económicos que convergen sobre el crédito hipotecario, la adopción de una decidida política de protección de los consumidores, con los efectos jurídicos que en cada caso se establezcan.

Decimoprimero. Las medidas de protección al consumidor se han de potenciar respecto de las personas que acuden al préstamo hipotecario no tanto para financiar actividades industriales o comerciales cuanto para financiar su acceso a la vivienda. En este contexto, y con independencia de las medidas adoptadas de tipo legal, judicial y administrativo, se considera inestimable la colaboración que en este terreno pueden desarrollar los Registros Jurídicos de Bienes como instituciones de acreditada operatividad y eficacia.

VII

Decimosegundo. La aplicabilidad y el efecto directo de una buena parte de la normativa emanada de las Instituciones comunitarias que afectan en la forma indicada al crédito hipotecario ha producido un ensanchamiento del principio de legalidad que preside la función de los Registradores, por cuanto que el control de legalidad que se realiza a través de la calificación de aquellos debe abarcar no sólo las normas del Derecho interno, sino también las normas del Derecho comunitario.

Decimotercero. Tal situación hace imprescindible el reconocimiento a favor de los Registradores de la CEE de legitimación para interponer ante el Tribunal de Justicia de la Comunidad Económica Europea recurso prejudicial, con objeto de lograr la necesaria uniformidad en la interpretación y aplicación del Derecho europeo.

Decimocuarto. Se considera que la experiencia alcanzada por la Comunidad Europea en los aspectos jurídicos puede resultar aprovechable en otros ámbitos comunitarios emergentes no europeos.

TEMA III

El Registro Mercantil o de Comercio, Seguridad jurídica y Publicidad

Es necesario que en cada país exista una institución registral de carácter jurídico, organizada por el Estado y puesta a su servicio y al de los particulares, para consolidar la seguridad jurídica, facilitar el tráfico mercantil y publicar, con eficacia frente a terceros, los datos esenciales que afectan a dicho tráfico, referentes a los aspectos jurídicos, organizativos, económicos y patrimoniales de los sujetos que en él intervienen.

Por ello, el IX Congreso Internacional de Derecho Registral

DECLARA

Primero. Los Registros Mercantiles o de Comercio deben organizarse con aplicación de los principios generales del Derecho Registral, adecuándolos a las circunstancias y modalidades de la materia y las respectivas previsiones legislativas.

Segundo. Es conveniente que la legislación de cada país adopte las medidas precisas para que la obligación de publicidad de los sujetos del tráfico mercantil (sean comerciantes individuales o sociedades) se refiera, al menos, al acto constitutivo o fundacional, sus estatutos o normas de funcionamiento interno y sus ulteriores modificaciones, el sistema de responsabilidad frente a terceros, el nombramiento, identidad y cese de sus representantes orgánicos y voluntarios, su situación económica anual y su disolución.

Tercero. Deberá asegurarse el carácter público de los mismos, favoreciéndose el acceso a todo interesado, como medio de publicitar sus asientos y procurar alcanzar la seguridad jurídica en el tráfico comercial.

En este sentido debe tenderse a avanzar a la utilización de técnicas más modernas que garanticen dicho acceso.

Cuarto. En aquellos países en que exista control administrativo y societario éste deberá ser diferenciado de la función registral.

Quinto.. Los Registros no deben ser archivos de contratos; recibirán la documentación adecuada segun la legislación de cada país.

Sexto. Los ordenamientos registrales deben asegurar la agilidad de las inscripciones y procurar que la publicidad sea lo más extensa posible tanto en su contenido como en el ámbito territorial.

Séptimo. Los asientos que se practiquen en los Registros Mercantiles deben iniciarse con la inmatriculación. Igualmente para inscribir actos modificativos o extintivos de otros producidos con anteriores, será precisa la previa inscripción de éstos.

Se recomienda como sistema de inscripción más adecuado el de folio individual, para lo cual se abrirá una hoja o expediente a cada sujeto u objeto inscrito, en el que se incluyan sucesivamente los actos inscribibles.

La inscripción ha de practicarse mediante la documentación adecuada, a fin de garantizar, en cada caso, la autenticidad del acto inscribible.

Octavo.- El principio de legalidad determina la potestad del Registrador de calificar los documentos cuya inscripción o anotación se solicite, dentro de los límites que cada legislación establezca.

Dicho control jurídico deberá ser exacto, veraz, responsable e independiente.

Noveno.- El contenido de los asientos registrales gozará de presunción de exactitud e integridad.

Toda declaración de inexactitud o nulidad de los asientos registrales no podrá perjudicar los derechos de los terceros de buena fe adquiridos conforme al ordenamiento jurídico de cada país.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL IX CONGRESO

"Las repercusiones de la diversidad de leyes hipotecarias y de otros aspectos del entorno jurídico sobre el flujo de dinero hacia los préstamos hipotecarios interestatales": las lecciones que pueden extraerse de la experiencia estado-unidense.

Jon W. Bruce. Estados Unidos.

"Circunstancias generales de la protección del consumidor en materia de vivienda".

Luis María Cabello de los Cobos y Mancha. España.

"La Protección Registral en los negocios inmobiliarios".

Miguel Angel Cacciatore Rodríguez y Ana María Ranzetti Domínguez. Uruguay.

"La Protección de las Transacciones Inmobiliarias".

Paul Fremont. Francia.

"La Protección Registral Preescriturada".

Raúl R. García Coni y Colaboradores: Carola Mª. Rodríguez y Nancy E. Barre. Argentina.

"La función registral calificadora, la protección de los consumidores y la cláusula penal en los autos del Presidente del T.S.J. de Cataluña".

José Manuel García García. España.

"El principio de doble suministro y la coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico".

Gabriel Gragera Ibáñez. España.

"El Registro informatizado de la propiedad inmobiliaria en Suecia y su importancia para el negocio inmobiliario".

Ulf Jensen. Suecia.

"La Protección Registral Inmobiliaria y la seguridad jurídica en el Derecho Patrimonial Privado".

Isabel Pereira Mendes. Portugal.

"La insegura protección registral en los negocios inmobiliarios en Brasil".

Elvino Silva Filho. Brasil.

"La protección de las transacciones inmobiliarias mediante su inscripción en el Registro".

Catherine Treace. Irlanda.

"La Protección Registral de los Negocios Inmobiliarios". Unos presupuestos indispensables, por referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Eduardo Vázquez Bote. Puerto Rico.

"Los títulos de los empréstitos privados". Su circulación y garantía hipotecaria en el Mercosur.

María T. Acquarone. Argentina.

"La libre circulación de capitales en relación con los créditos hipotecarios y el SWAP".

José Menéndez Hernández. España.

"Colombia y la circulación de bienes de capital en el marco del Pacto Andino y de la integración fronteriza con Venezuela".

Martha Bahamón de Restrepo, Leonardo Calderón Perdomo y Olga Dina Valencia Rojas. Colombia.

"La libre circulación de capitales y su influencia sobre los préstamos hipotecarios": La Comunidad Europea y otras Comunidades Internacionales.

Catherine Treace. Irlanda.

"El Registro Mercantil o de Comercio". Seguridad Jurídica y Publicidad.

Norberto Rafael Benseñor. Argentina.

"El Registro Público de Comercio Uruguayo".

Susana Cambiasso. Uruguay.

"El Registro Mercantil o de Sociedades: Seguridad jurídica y Publicidad".

Catherine Treace. Irlanda.

"La eficacia de la Publicidad Registral mercantil en el Derecho español".

Pablo Casado Burbano. España.

"El Registro Mercantil o de Comercio. Seguridad Jurídica y Publicidad".
Manuel Horacio Castro Hernández. Argentina.

"La plenitud de la Institución Mercantil Registral".
Luis Fernández del Pozo. España.

"Notas para un estudio de Derecho comparado acerca de los sistemas de publicidad mercantiles en la CEE".
Juan Luis Gimeno y Gómez Lafuente. España.

"La Reforma Mercantil y la Sociedad Limitada".
Manuel González-Meneses Robles. España.

"El Registro Mercantil para una comunidad económica".
Francisco Martín Ibarbide y Wolfram Lüthy. Argentina.

"El pacto de exclusión de responsabilidad del socio entrante en las agrupaciones de interés económico".
Joaquín Torrente García de la Mata. España.

"Notas sobre las modalidades de organización de la Propiedad Urbana en el Derecho Español".
Rafael Arnaiz Eguren. España.

Intervención "Ex Oficio" en la esfera registral.
Jesús López Medel. España.

"El sistema registral inmobiliario español" (Ensayo aproximativo a sus principios y notas distintivas).
Antonio Manzano Solano. España.

"Enumeración de los sujetos en las relaciones jurídicas inmobiliarias".
Ramón de la Rica Maritorena. España.

"Publicidad registral, reserva de prioridad". Ley Hipotecaria española de 1861 comparada con la Ley argentina de 1881.
Tomás Hipólito Greco. Argentina.

"La publicidad registral, la seguridad jurídica y los sistemas registrales inmobiliarios".
Mario Saborio Valverde. Costa Rica.

"La publicidad registral base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles".
Héctor F. Orbe. Ecuador.

"La publicidad registral base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles". El Registro de la Propiedad como garante de dicha seguridad.
José Orlando Moreno Guardado. Honduras.

"La publicidad registral inmobiliaria como factor de seguridad jurídica".

Isabel Pereira Mendes. Portugal.

"El Registro de la Propiedad de Puerto Rico".

María Luisa B. Fuster. Puerto Rico.

"La publicidad registral base de la seguridad jurídica del tráfico de bienes inmuebles. El Registro de la propiedad como garantía de dicha seguridad.

Eduardo Vázquez Bote. Puerto Rico.

"La publicidad dentro de la institución registral dominicana y la seguridad jurídica que ofrece en el tráfico de bienes inmuebles". Dualidad de sistemas registrales y la garantía que ofrece la publicidad en cada uno de ellos.

César Pujols Díaz y Lina Zoraya Rodríguez. República Dominicana.

X. CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

PARÍS

(5 al 8 de Septiembre de 1994)

Participaron en el mismo, 350 congresistas de las siguientes nacionalidades: Argentina, Bélgica, Bielorusia, Brasil, Bulgaria, Colombia, Costa Rica, Chile, Ecuador, Eslovenia, Estonia, España, Francia, Holanda, Hungría, Irlanda, Italia, Kazakhstan, Letonia, Lituania, Marruecos, Noruega, Polonia, Puerto Rico, República Checa, República Eslovaca, Rumanía, Rusia, Suiza, Túnez, Turquía, Ucrania y Uruguay.

TEMARIO

I. La función de la hipoteca en el sistema financiero.

II. Principios fundamentales de las hipotecas.

III. El Registro mercantil o de comercio: Seguridad jurídica y publicidad.

RESEÑA

Durante los días 5 al 8 de septiembre de 1994 ha tenido lugar en París la celebración del X Congreso Internacional de Derecho Registral, organizado por la Association des Conservateurs des Hypothéques de Francia (AMC) y la Secretaría General del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER.

Han participado en el Congreso 350 delegados representando a 35 países de tres continentes. Africa (2), América del Sur y Central (8), Europa occidental y oriental (11 y 14, respectivamente).

Los temas oficiales de trabajo propuestos por el CINDER (Tema 1) y la entidad organizadora (AMC) (Tema 2) han sido:

- Tema 1. PRIMERA COMISION: "Función de la hipoteca en el sistema registral". Ponente: don Rafael Arnaiz Eguren (España).

- Tema 2. SEGUNDA COMISION: "Principios fundamentales de la hipoteca". Ponente: M. Gaston Fite (Francia).

El CINDER, de acuerdo con la Entidad organizadora del Congreso (AMC), estimó conveniente la admisión oficial de dos ponencias, una sobre cada tema, que se encargaron respectivamente a las delegaciones española y francesa.

A la vista del encargo, una primera Comisión formada por los siguientes registradores españoles: don Carlos Hernández Crespo, don Rafael Arnaiz Eguren, don Juan Pablo Ruano Borrella, como Director del Centro de Estudios Registrales, y don Eugenio Fernández Cabaleiro, Secretario General del CINDER, redactó un primer anteproyecto de conclusiones que se difundió a todos los Institutos miembros del CINDER, como documento base de estudio y análisis y sobre el cual basar sus correspondientes propuestas ante el Congreso.

Posteriormente se formó un grupo de trabajo coordinado por don Rafael Arnaiz, y compuesto por los siguientes registradores: don Jesús Camy Escobar, don Francisco Javier Gómez Gálligo, don Gabriel Gragera Ibáñez, don Fernando Méndez González, don Antonio Pau Pedrón y don Reynaldo Vázquez de Lapuerta, que se encargaron de la redacción de la definitiva ponencia española y de las observaciones que se estimó oportuno formular a la ponencia francesa sobre el segundo tema.

Como resultado de toda la labor desarrollada por las Comisiones antes descritas, la aportación de trabajos al Congreso por parte del Colegio de Registradores fue:

Al Tema I: Ponencia oficial y propuesta de conclusiones de la Delegación española.

Al Tema 2: Documento que incluía los trabajos elaborados por el grupo de trabajo antes citado, y cuyo contenido estaba formado por las contrapropuestas españolas a los puntos desarrollados en la ponencia francesa.

Además de los trabajos antes descritos, el Colegio remitió a París ejemplares de cada una de las siguientes publicaciones para su distribución entre los participantes:

- Jornadas sobre tipos especiales de garantía hipotecaria.
- La hipoteca. (Estudio registral de sus cláusulas).

- La causa del crédito hipotecario.

En lo que a trabajos individuales de Registradores españoles se refiere, solamente hubo tres aportaciones al Congreso, las dos primeras asignadas al Tema 1 y la tercera al Tema 2:

- "Fiscalidad de los títulos hipotecarios". Autor: J. Menéndez Hernández.
- "Créditos hipotecarios y su ejecución en bienes, afectos a residencias o servicios diplomáticos". Autor: J. López Medel.
- "Control de la legalidad de los préstamos hipotecarios". Autor: Francisco Javier Gómez Gálligo.

MESA DEL CONGRESO

Se constituyó con un representante de cada uno de los institutos miembros del CINDER, y un delegado o portavoz del resto de los países representados en el Congreso, bajo la Presidencia del Presidente de la AMC y del Congreso, y del Secretario General del CINDER.

PRESIDENCIA DE LAS SESIONES DE TRABAJO

La PRIMERA COMISION (Tema 1) estuvo presidida por el Decano del Colegio, don José Poveda Díaz, acompañado por los Conservadores de hipotecas franceses señores Springer y Tresarrieu como Secretarios.

En esta primera Comisión, la Ponencia española fue defendida por don Rafael Arnaiz y su exposición fue seguida de diferentes intervenciones de representantes de otras delegaciones, de las que debe destacarse una muy interesante exposición de las diferencias existentes entre el crédito hipotecario y el crédito personal, en Francia. Las conclusiones definitivas de esta Comisión se redactaron con la intervención de dos registradores españoles, don Rafael Arnaiz y don Gabriel Gragera.

La SEGUNDA COMISION (Tema 2) estuvo presidida por el señor don Paul Fremont acompañado por el señor Leccia, como Secretario, ambos Conservadores franceses de hipotecas.

El debate de la segunda Comisión se centró en los principios esenciales del Derecho hipotecario, con numerosas intervenciones de las delegaciones asistentes y sus conclusiones se redactaron por un reducido grupo de trabajo, en el que participó don Fernando Méndez González.

CONCLUSIONES APROBADAS EN EL X CONGRESO DE PARÍS

TEMA I

Función de la hipoteca en el sistema financiero

Primera. El X Congreso Internacional de Derecho Registral reitera y ratifica las Conclusiones y Recomendaciones de la Segunda Comisión del V Congreso, celebrado en Roma, en Noviembre de 1982, bajo el título "Aspectos financieros del derecho real de hipoteca. La movilización de activos hipotecarios", cuyos criterios se completan y amplían con las Recomendaciones que en este X Congreso se aprueban por las Delegaciones asistentes.

Segunda. Con carácter general, los criterios que deben regir la regulación legal de la hipoteca deben adaptarse a las siguientes recomendaciones:

1ª. El bien inmueble objeto de la hipoteca y el derecho de dominio del hipotecante deben ser objeto de inscripción en los Registros Públicos, de acuerdo con los principios señalados en la Carta de Buenos Aires, especialmente los de especialidad, referido a la suficiente identificación del inmueble, de legalidad del título de constitución, contrastada mediante la calificación del Encargado del Registro, y de publicidad de los asientos registrales, según las especialidades de cada país.

2ª. En tales condiciones, el acceso al Registro del derecho de hipoteca dota a esta de las ventajas fundamentales que para el acreedor, el propietario del bien hipotecado y los terceros, señaló el V Congreso.

3ª. Por todo ello, es ineludible que la inscripción registral de la hipoteca tenga carácter esencial para la eficacia del derecho, de tal forma que no se reconozca otra modalidad de esta figura que la inscrita y publicada en el Registro Público Inmobiliario.

4ª. Asimismo, es esencial que el rango correspondiente a las hipotecas sobre una misma finca dependa exclusivamente de la fecha de su inscripción registral, con independencia de la que corresponda a la del título de formalización.

5ª. Dichos principios deberán ser considerados aplicables a otras modalidades configuradas por las respectivas legislaciones como de garantía real, tales como el embargo judicial de bienes o las condiciones suspensivas, resolutorias o de reserva de dominio.

Tercera. En el marco universalmente aceptado del principio de economía de mercado, la institución de la hipoteca cumple, entre otras, dos funciones esenciales:

1ª. Facilitar el desarrollo del mercado inmobiliario mediante la financiación de la actividad promotora y de la adquisición por el ciudadano, de bienes de todo tipo, especialmente, de los inmuebles destinados a vivienda.

2ª. Garantizar la cobertura financiera de la actividad de las empresas de producción y de servicios en todas sus modalidades, con la garantía de su patrimonio privado.

Cuarta. La hipoteca, como institución jurídica de garantía crediticia, enmarcada en un sistema de Registro Público Inmobiliario, responde, con ventajas evidentes sobre otras modalidades de aseguramiento, a las exigencias actuales de la actividad financiera. Sin embrago, la doble función antes aludida hace conveniente:

1°. Que se renueve el estudio de la distinción entre la hipoteca ordinaria o de tráfico y la hipoteca de seguridad, en sus distintas modalidades.

2°. Que se simplifiquen y coordinen los medios de publicidad formal sobre los gravámenes que afectan a los bienes inmuebles mediante las nuevas técnicas preconizadas en los Congresos Internacionales de Derecho Registral, de tal forma que se procure el acceso fácil y simple a la información sobre los datos registrales, incluso entre ciudadanos de diferentes países, y que dicha información resulte plenamente fiable como consecuencia de su examen y contraste por el Encargado del Registro con sujeción a las exigencias previstas por cada legislación para el acceso a dicha información.

Quinta. Cuando la hipoteca tiene como función la financiación de la construcción y adquisición de inmuebles y la garantía de créditos para el consumo, reúne las siguientes ventajas:

1ª. La disminución de costos del tráfico inmobiliario, en cuanto supone la plena garantía del crédito. Por tanto, favorece el acceso a la propiedad de bienes inmuebles a las personas de condición modesta.

2ª. La fácil circulación y transmisión de los bienes inmuebles, lo que supone un elemento fundamental para el reforzamiento del sistema económico.

3ª. La posibilidad de que el promotor inmobiliario y sus adquirentes dispongan de créditos de larga duración, que puedan ser amortizados a costa de los ingresos ordinarios de los compradores.

4ª. La plena garantía de la devolución del capital prestado, como consecuencia de su aseguramiento con el inmueble construido o adquirido.

5ª. La moderación del interés del crédito, respecto del concedido sin garantía específica.

6ª. La adaptación de dicho interés a las características de la renta del comprador, de forma que no resulte especialmente gravoso para el deudor y permita, simultáneamente, una rentabilidad adecuada para la entidad financiera.

7ª. En este tipo de prestamos se recomienda que las legislaciones, por los medios que estimen convenientes, faciliten la sustitución del deudor originario por el adquirente del bien hipotecado.

8ª. Asimismo se recomienda que las legislaciones permitan la subrogación de un nuevo acreedor en la situación del anterior, a iniciativa del deudor, mediante la obtención de un nuevo crédito destinado al pago del anterior acreedor.

9ª. Igualmente se aconseja la ejecución rápida y simple del crédito hipotecario, en caso de incumplimiento por parte del deudor, mediante procedimientos judiciales abreviados o extrajudiciales.

Sexta. En los créditos hipotecarios destinados a la financiación de la actividad empresarial se recomienda:

1º. Que las legislaciones supriman o limiten estrictamente la preferencia de derechos y gravámenes ocultos que entren en colisión con la hipoteca.

2º. Que se regule, asimismo, la irretroactividad de la declaración de insolvencia del deudor respecto de las hipotecas constituidas con anterioridad, de forma que la garantía establecida asegure con eficacia la financiación concedida, salvo los supuestos de fraude demostrado de los derechos legítimos del resto de acreedores.

Séptima. La existencia de diferentes organizaciones de países vinculados por nexos de unión económica o política, hace conveniente la consideración de modalidades nuevas de hipoteca que faciliten la garantía de las

operaciones crediticias entre sus respectivos ciudadanos y entidades financieras y que se adapten a las siguientes características:

1ª. Que se trate de figuras hipotecarias alternativas a las admitidas por cada legislación nacional.

2ª. Que se constituyan de acuerdo con principios formales comunes, previamente admitidos por los distintos países, y, en todo caso, sujetas a inscripción en el Registro Inmobiliario que corresponda al inmueble sobre el que recae la garantía.

3ª. Que la titularidad de la garantía hipotecaria sea fácilmente transmisible, incluso mediante su incorporación a títulos valores.

4ª. Que su ejecución se someta a sistemas sencillos, con normas comunes, en cualquiera de los países en que sean aplicables.

Octava. Es conveniente la organización de mecanismos jurídicos adecuados para que la masa de activos garantizados con hipotecas de cualquier tipo puedan ser movilizados en operaciones de pasivo, respecto de las cuales sirvan de garantía indirecta los bienes inmuebles gravados.

En este sentido, la creación o perfeccionamiento de este mercado secundario de prestamos hipotecarios, que ya preconizó el Congreso de Roma, debe adaptarse a las siguientes recomendaciones:

1ª. Que las hipotecas, cuyo capital se moviliza, contengan las exigencias necesarias para su utilización como base de mercados secundarios y que esa posible finalidad conste en el Registro, para su debido conocimiento por el deudor y por quienes resulten interesados en la adquisición del bien hipotecado.

2ª. Que la movilización efectiva de la hipoteca y su inclusión en una operación secundaria de pasivo se haga constar en el Registro mediante el asiento adecuado, según las características del sistema registral de cada país.

DISIDENCIA DE LA DELEGACION ARGENTINA

En relación a la segunda recomendación en sus puntos tercero y cuarto.

La Delegación argentina manifiesta su desacuerdo acerca del punto tercero, en relación a su contradicción con la segunda recomendación acápite tercero, realizada por el Congreso del CINDER y reitera la recomendación II, apartado 12, de la Carta de Roma de 1982.

La Delegación argentina manifiesta su desacuerdo acerca del punto cuarto y reitera los términos de la recomendación XI del Primer Congreso

de Buenos Aires de 1972 (Carta de Buenos Aires) y de la recomendación de la Comisión Tercera de la Carta de Madrid de 1974.

TEMA II

Principios fundamentales de la hipoteca

Primera. Una adecuada aplicación del régimen hipotecario requiere que se cumplan tres condiciones fundamentales:

a). Una clara identificación del bien objeto de gravamen, exigencia por la que se explica que el área tradicional de aplicación de la hipoteca suele quedar limitada al campo inmobiliario. La identificación se encuentra muy facilitada en los países que disponen de servicios encargados del establecimiento y de la tenencia actualizada de un plan catastral, de la identificación y de la descripción física de las propiedades inmobiliarias.

Existen mayores dificultades para la exacta identificación de los bienes muebles por lo que deben arbitrarse sistemas que faciliten la hipotecabilidad de tales bienes cuando sean susceptibles de identificación en un Registro público.

b). Un título indiscutible que comporte afección hipotecaria que, según los casos y países:

- sea soportada pasivamente por el deudor, como es el caso para las seguridades hipotecarias previstas por la ley o para las que resultan de la aplicación de condenas o de medidas conservatorias autorizadas por los jueces.

- sea aceptada contractualmente por el propietario deudor o el fiador, en cuyo caso debe ser reflejada en un documento en principio auténtico con las formalidades exigidas por cada legislación nacional.

c). Finalmente, la hipoteca debe ser publicada por un Registro público.

El Congreso recuerda que la reunión de las condiciones de identificación, de título y de publicación constituye un requisito previo indispensable para la seguridad de las operaciones hipotecarias y que debe ser cumplida de forma sistemática, cualquiera que sea la estructura de los servicios de publicidad registral (registro civil, registro hipotecario, fichero inmobiliario, catastro u otros). Se recomiendan todos los elementos que faciliten su aplicación.

Segunda. La función del servicio registral consiste en garantizar la recepción, el control de legalidad conforme a la legislación interna de cada

país, la conservación y, a petición de los usuarios, la comunicación de la información solicitada.

La integridad y fehaciencia de la información tiene como consecuencia la responsabilidad del autor de su difusión.

Sin manifestar una preferencia por una forma particular de publicidad registral, el Congreso expresa el deseo de que cada país haga todo lo posible para garantizar la seguridad de la información solicitada mediante la responsabilizacíón de los difusores con la extensión que corresponda habida cuenta de las tradiciones y características de cada país.

Tercera. La reunión de la condiciones citadas no basta por sí sola para garantizar el buen funcionamiento de los créditos hipotecarios.

El Congreso emite el deseo de que los actos sometidos a publicidad registral y, en especial, las hipotecas gocen de unos principio mínimos comunes aceptados ínternacionalmente con pleno respeto a las peculiaridades de cada país, con el fin de facilitar la ínformatización de la información registral, única solución capaz de proporcionar una respuesta rápida cuando no inmediata a las peticiones de los usuarios.

Cuarta. Modificación de la inscripción hipotecaria y medidas de ejecución.

No hay crédito sin garantía porque las entidades financieras -incluso por disposiciones normativas- están obligadas a asegurar la inversión que la concesión de un crédito representa. A ello les obliga igualmente los buenos usos bancarios.

Por otro lado, dado que el capital es escaso y, por consiguiente, caro, es evidente que la solidez de las garantías que el prestatario pueda ofrecer es uno de los factores decisivos que inducirán al prestamista a asumir el riesgo de la inversión. La hipoteca reduce el riesgo y modera el coste del capital. Sin embargo, por mucha que sea la necesidad de capital de un individuo, empresa o nación, y en consecuencia su demanda de crédito, lo cierto es que su capacidad de ofrecer garantías inmobiliarias es, siempre limitada. Por ello, todo sistema de ordenación de la hipoteca debe ser especialmente eficiente, posibilitando que del patrimonio inmobiliario de un individuo, empresa o nación, se pueda extraer todo el crédito que estos pueden obtener. Y ello, con el menor coste posible.

Tal eficiencia está en función del grado de movilidad o flexibilidad que a la hipoteca confiera el ordenamiento. A mayor flexibilidad, mayor eficiencia, por lo que toda rigidez en este punto debe hallar sólidas justificaciones.

Llegados a este punto se puede sostener que el grado de flexibilidad de la hipoteca, está en función directa de las posibilidades de proceder a la modificación o sustitución del crédito garantizado sin que la hipoteca vea postergado su rango.

Los limites de la flexibilidad sólo pueden justificarse por razones de orden público económico.

En concreto los limites deben ser:

1. Que las modificaciones no produzcan perjuicios para los titulares de derechos inscritos con posterioridad.

2. En aquellos sistemas en que la hipoteca es siempre accesoria de un crédito, hay que entender que aquella sirve a una concreta causa en sentido jurídico, más que a una concreta obligación.

3. Las modificaciones o sustituciones deben exigir además, consentimiento de acreedor y de deudor, y ser publicadas por el Registro.

Para que la hipoteca cumpla adecuadamente su función, debe poder se ejecutada sin dilaciones injustificadas.

El Congreso, en relación con estos dos puntos expresa su deseo de que se llegue a una mayor flexibilización de los sistemas hipotecarios y a una mejora de las condiciones de realización judicial de los bienes hipotecados en el marco del respeto de cada una de las partes.

Quinto. Cancelación de la garantía hipotecaria.

En la medida en que la inscripción de la hipoteca en los Registros públicos, ha sido realizada a petición de las partes, su desaparición antes de su vencimiento, debe ser publicada por el Registro. En caso contrario, la inscripción subsistirá y será considerada vigente en las informaciones solicitadas.

Por este motivo y para evitar cualquier confusión en la documentación hipotecaria, el Congreso sugiere que la extinción de cada inscripción de hipoteca se efectúe, según los casos, por la vía de la caducidad cuando vence su plazo de validez, o por la vía de la cancelación en todos los restantes casos.

TRABAJOS (COMUNICACIONES) APORTADOS AL X CONGRESO

"La circulación del crédito hipotecario en el sistema financiero de vivienda en el Brasil".

F. Henrique Viegas de Lima. Brasil.

"Apuntes sobre la legislación hipotecaria en Brasil".

Glaci María Costi. Brasil.

"Función de la hipoteca en los sistemas financieros. Fiscalidad de los títulos hipotecarios".

José Menéndez Hernández. España.

"Créditos hipotecarios y ejecución en bienes afectos a residencia o servicios diplomáticos".

Jesús López Medel. España.

"L'obligation fonciére".

Maurice Besserve. Francia.

"Hypothèque et crédits bancaires". Désaffection à l'egard des sûretés immobiliéres?

Alain Cerles. Francia.

"Hypothèque en Europe et hypothèque europèenne".

Association Française des Banques. Francia.

"Les prêts à l'acquisition immobilière". Remarques sur les hypothèques, les privilèges et quelques autres sûretés.

Georges Daublon. Francia.

"Hypothèque ou fonds de garantie: avantages et inconvénients respectifs".
Philippe Delebecque. Francia.

"Cesión de crédito y asunción de la deuda".
José A. Mouteira Guerreiro. Portugal.

"Description du système automatisé en test à la troisième conservation des hypothèques de Bruxelles".
François Burnonville. Bélgica.

"Hipoteca de un bien raíz o inmueble".
Pedro Mª. Murillo Giraldo. Colombia.

"Control de legalidad de los préstamos hipotecarios".
Fco. Javier Gómez Galligo. España.

"L'utilisation de la télématique par le service de la publicité foncière".
Direction Générale des Impóts. Francia.

"Aspects of a multipurpose land record or cadastre".
Prof. J.L.G. Henssen. Holanda.

"Main characteristics of the guarantee of real state rights".
Delegación Irlandesa.

"Hipoteca y embargo en el procedimiento ejecutivo".
José A. Mouteira Guerreiro. Portugal.

"La característica esencial de la hipoteca en cuanto accesoria del crédito y su independencia mediante cesión pasiva sin consentimiento del acreedor".
Eduardo Vásquez Bote. Puerto Rico.

"La garantía estatal del título en Inglaterra y Gales".
Christopher West. Reino Unido.

"Principios que rigen el contrato de hipoteca en el Derecho Uruguayo".
Cristina Croce. Uruguay.

"El objeto de la hipoteca".
Susana Cambiasso. Uruguay.

"Hipoteca sobre derechos".
Mercedes Azar. Uruguay.

"Algunos aspectos del principio de especialidad del crédito hipotecario".
Alvaro Garbarino. Uruguay.

"Cláusulas de estabilidad".
Rosario Vizcarret. Uruguay.

"Cesión de crédito".

Ana Mª. Ranzetti y Susana Cambiasso. Uruguay.

"Ejercicio de los derechos que conserva el deudor hipotecario".

Susana Cambiasso. Uruguay.

"Reseña histórica sobre la publicidad de las hipotecas".

Susana Cambiasso. Uruguay.

"La hipoteca inmobiliaria: su registración".

Mª. Celia Corral. Uruguay.

"Función de la inscripción, principio de prioridad". Colisión de la hipoteca con otros derechos inscribibles, negocios sobre el rango. Hipoteca recíproca.

Ana Mª. Ranzetti y Susana Cambiasso. Uruguay.

"Procedimiento de inscripción".

Susana Igarabide y Martha Toneguzzo. Uruguay.

"Extinción y cancelación de la hipoteca".

Susana Igarabide y Martha Toneguzzo. Uruguay.

"Procedimientos de ejecución".

Elizabeth Vico. Uruguay.

"UDM systems and development approaches in St. Petersburg".

Committee for Land Resources and Land Management of the Russian Federation. St. Petersburg-Russia.

ÍNDICE ALFABÉTICO DE MATERIAS

ÍNDICE ALFABÉTICO DE MATERIAS

(por Ignacio Martínez de Bedoya.
Registrador de la Propiedad).

Comprende las declaraciones, cartas, recomendaciones y resoluciones de los diez primeros Congresos Internacionales de Derecho Registral, así como el Reglamento de los mismos y del CINDER.

Advertencia previa

Se ha estimado oportuno hacer remisión directa a los Congresos y Reglamentos que se incluyen en la publicación, pues así este Índice tiene una validez superior a la que tendría si se remitiese a páginas de la misma. La notación empleada nos envía al texto de las declaraciones, cartas, recomendaciones, resoluciones y reglamentos de la siguiente manera:

B. A.	=	I Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1972).
M.	=	II Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1974).
P. R.	=	III Congreso Internacional de Derecho Registral (Puerto Rico, 1977).
M. E.	=	IV Congreso Internacional de Derecho Registral (México, 1980).
R.	=	V Congreso Internacional de Derecho Registral (Roma, 1982).
M. 2.	=	VI Congreso Internacional de Derecho Registral (Madrid, 1984).
Río	=	VII Congreso Internacional de Derecho Registral (Río de Janeiro, 1987).
B. A. 2.	=	VIII Congreso Internacional de Derecho Registral (Buenos Aires, 1989).
T.	=	IX Congreso Internacional de Derecho Registral (Torremolinos, Málaga, 1992).
P.	=	X Congreso Internacional de Derecho Registral (París, 1994).

Los Reglamentos del CINDER y de los Congresos llevan una remisión genérica.

La letra C precediendo a un número señala la Comisión o Tema, y la numeración romana o arábiga que sigue a la de la Comisión o Tema, remite a la conclusión o punto pertinente.

Acreedor
(Ver: Hipoteca.)
T. = C. 1.ª, 4.ª
Adjudicaciones provisionales (del dominio en el parcelamiento)
Río = C. 4.ª, 3.ª (rechazo).
Administraciones públicas
M. 2. = C. 1.ª, 4.ª (acciones contra sus actos o sus prerrogativas pueden gozar de los beneficios registrales).
Afección fiscal
M. = C. 1.ª, art. 24.3.
Afección (afectación) registral de créditos
R. = II, 20.
Anotaciones
B. A. = C. 1.ª, 2.º y e).
M. E. = I, 5, -11, 5.
Río = C. 3.ª, 3 b).
Apátridas
R. = III, 25.
Asegurar (frente a tercero)
M. 2. = C. 1.ª, 4.ª (ejercicio de acciones contra actos administrativos).
Asesoramiento por el CINDER
Reglamento CINDER = Art. 2.º, d) y e).
Asientos definitivos y provisionales
Río = C. 3.ª (las cinco conclusiones de la declaración): 1.º (admisión de los provisionales), 2.º (objeto), 3.º (tipificación legal, título auténtico, calificación registral), 4.º (situaciones jurídicas susceptibles de asientos provisionales) y 5.º (caducidad y cancelación).
B. A. 2. = C. 1.ª, 5.º
Asientos registrales (elaboración material)
M. 2. = C. 4.ª, 6.ª
Autenticidad de los documentos
P. R. = C. 3.ª, 6.
P. = C. 2.ª, 1.ª b).
(Ver: Principio de legalidad).
Autonomía derechos nacionales
T. = C. 2.ª. 7.º y 8.ª
Autonomía de la voluntad
B. A. = C. 3.ª, V.
M. = C. 2.ª, 5.º, V.
Bienes públicos
(Ver: Dominio público).
Buena fe
B. A. = Carta, 16.º y 17.º
(Ver: Principio de fe pública registral).
Calificación
B. A. = Carta, 9.
M. = C. 2.ª, 10.º
P. R. = C. 3.ª, 3.
M. E. = I, 3, 4.
R. = III, 24.-IV, 29.
M. 2. = C. 3.ª, 3.ª; C. 4.ª, 5.ª
Río = C. 1.ª, 9.º; 2.ª, 8.ª; C. 3.ª, 3.º, c).
B. A. 2. = C. 2.ª, 7.ª
T. = C. 1.ª, 1.ª; C. 2.ª, 2.º
P. = C. 1.ª, 2.ª
(Ver: Principio de legalidad).
Capital, intereses y costas
R. = C. 2.ª, 10.
Cargas
B. A. = C. 1.ª -Carta, 18.º
Carta de Buenos Aires
B. A. = C. 1.ª y 2.ª (Texto íntegro).
M. = C. I. (Ratificación).
P. R. = C. 1.ª, XII.
M. E. = Preámbulo. -III, 7.
R. = I, 8.
M. 2. = C. 2.ª, 6.ª (reitera necesidad de profesionales especializados y de documento auténtico).
Río = C. 1.ª, 9.ª -C. 2.ª, 8.º -C. 3.ª, 3, c).
Carta de México
M. E. = (Declaración íntegra).
Río = C. 4.ª, 2.ª, 6.ª
B. A. 2. = C. 2.ª, 8.º
Carta de Puerto Rico
P. R. = C. 1-3. (Texto íntegro).
M. 2. = C. 2.ª, 6.ª (intervención de Notario).
B. A. 2. = C. 3.ª, 11.ª
Carta de Roma
R. = (Texto íntegro compuesto de 31 apartados).
Catastro
B. A. = C. 3.ª, XIII.
M. = C. 2.ª, 3.º y 4.º
M. E. = II, 1 al 10
Río = C. 4.ª, 2.
B. A. 2. = C. 2.ª, 8.
T. = C. 1.ª, 3.ª
Cancelación (hipoteca)
P. = C. 2.ª, 5.º
Causa (de la hipoteca)
P. = C. 2, 4.ª, 2

Centro de Estudios Hipotecarios de España
B. A. = C. 4.ª
Reglamento CINDER = Art. 3.º, a).
Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER)
B.A. = C. 4.ª (Acta fundacional: Concepto, sede, fines).
M. = C. 1.ª, recomendación.
Reglamento: art. 1 al 11:
- Asamblea General (art. 5.º).
- Concepto (art. 1.º).
- Congresos Internacionales (arts. 2, g), y 11).
- Fines (art. 2.º).
- Miembros (art. 3.º).
- Órganos (art. 4).
- Presidencia Asamblea (art. 6.º).
- Secretaría general (arts. 1.º al 9.º).

Reglamento de Congresos Internacionales de Derecho Registral: arts. 1 al 14:
- Convocatoria (art. 1.º).
- Entidad organizadora (arts. 2.º y 3.º).
- Temario (art. 4.º).
- Participantes (art. 5.º).
- Autoridades (art. 6.º).
- Deliberaciones: carácter (art. 7.º).
- Voz y voto (art. 8.º).
- Mociones (art. 9.º).
- Comisiones (art. 10.º).
- Sesiones Plenarias (art. 11).
- Traducción (art. 12).
- Ponencias y relaciones (art. 13).
- Recursos (art. 14).

Certificación (como medio de acreditar la titularidad y cargas)
B. A. = Carta, 18.º y C. 1.ª
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles).
Certificación registral con reserva de prioridad.
B. A. = C. 1.ª (Recomendación en su totalidad).
M. = C. 3.ª (Recomendación en su totalidad).
CINDER
(Ver: Centro Internacional de Derecho Registral).
Circulación de capitales (libertad e incidencia)
T. = C. 2, 1.ª a 14.ª
Cláusulas de estabilización
(Ver: Estabilización).
Cobertura
(Ver: Afección registral de créditos).
Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España
M. = C. 1.ª, recomendación.
M. E. = Carta, preámbulo.
Complejos (agrarios, comerciales, industriales, residenciales y turísticos)
P. R. = C. 2.ª, II, 1.º
R. = I, 1 al 9.
Comunidad Económica Europea
T. = C. 2.ª, preámbulo, 13.ª y 14.º
Congresos Internacionales de Derecho Registral (Reglamento)
- Autoridades (6.º).
- Comisiones (10.º).
- Convocatoria (1.º).
- Deliberaciones: carácter (7.º).
- Entidad organizadora (2.º).
- Mociones: de orden, de preferencia y de reconsideración (9.º).
- Participantes (5.º).
- Ponencias y relaciones (13.º).
- Recursos financieros (14.º).
- Sesiones plenarias: despacho único y doble (11.º).
- Temario: un año de antelación (4.º).
- Traducción (12.º).
- Voz y voto (8.º).

Reglamento CINDER = Art. 11.
Conjuntos inmobiliarios
P. R. = C. 2.ª, II, 1.º, 2.º y 4.º
R. = I, 1 al 9.
Consumidor
(Ver protección jurídica al consumidor)
Contrato de adhesión (el "leasing" inmobiliario)
M. 2. = C. 3.ª, 2.ª
Contrato complejo (el "leasing")
M. 2. = C. 3.ª, 1.ª
Crédito garantido
(Ver: Hipoteca y Capital).
Declaraciones de los Congresos
B. A. 2. = C. 1.ª, 2.ª, 4.ª y 5.ª; C. 2.ª, 6.º

Derecho (como condicionante del procesamiento de datos)
M. 2. = C. 4.ª (las siete conclusiones de la declaración, en especial 1.ª y 2.ª).
(Ver: Procesamiento de datos).
Derecho Privado (en relación con el Derecho Público)
B. A. = Carta, 1.º
P. R. = C. 3.ª, 3, y C. II, 1.
M. E. = III, 8.
R. = I, 4 y 5, - IV, 31.
Derecho Registral
B. A. = Carta, 1.º
M. = C. 1.ª, III.
Derechos subjetivos (propiedad)
M. 2. = C. 1.ª, 1.ª (protección).
Deudor
T. = C. 1.ª, 4.ª
Directiva comunitaria sobre créditos hipotecarios (necesidad)
T. = C. 2.ª, 8.º
Dominio público (inscripción)
M. 2. = C. 1.ª, 6.ª
Edificación (Derecho sobre la)
M. 2. = C. 2.ª, 1.ª y 2.ª
(Ver: Superficie [Derecho de].)
Eficacia real (en el "leasing" inmobiliario)
M. 2. = C. 3.ª, 3.ª y 5.ª
Ejecución de hipotecas
P. = C. 1.ª, 5.ª, 9.ª
C. 2.ª, 4.ª, 3
Emisión de títulos
R. = II, 20
T. = C. 2.ª, 5.º y 6.º
Equipamiento
M. 2. = C. 2.ª, 3.ª
Equivalencia de las prestaciones (en el "leasing" inmobiliario)
M. 2. = C. 3.ª, 2.ª
Estabilización (cláusulas en la hipoteca)
R. = II, 16, 17 y 18.
Exiliados políticos
R. = III, 25.
Expresión registral (del contenido del derecho)
M. 2. = C. 4.ª y 5.ª
Extranjeros (equiparación con los nacionales, leyes de aplicación)
R. = III, 21 al 26
T. = C. 2.ª preámbulo (inversiones)
Finca
M. = C. 2.ª y 3.º
(Ver: Catastro y Folio real).
Firma del Registrador
B. A. = C. 3.ª, IV, 2.º párrafo
M. = C. 2.ª, 5.º, IV.
Folio real
B. A. = Carta, 10.º; C. 3.ª, VI y VII.
M. = C. 2.ª, 1.º, 2.º y 3.º
M. E. = III, 7.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles).
Formalización pública
M. 2. = C. 3.ª, 3.ª
Fraude (evitación)
B. A. 2. = C. 1.ª, 4.º y 5.º
Gravámenes ocultos
P. = C. 1.ª, 6.ª, 1.º
Hipoteca
R. = II, 10 al 20.
T. = C. 2.ª, 3.º
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes [art. 25].)
Hipoteca y sus criterios
P. = C. 1.ª, 2.ª, 1.º al 5.º
- Ser inscrita (1.º)
- Ventajas (2.º)
- Ineludible el carácter esencial de la hipoteca (3.º)
- Rango depende de la fecha de la inscripción (4.º)
- Estos criterios se deben aplicar a embargos, reservas de dominio, condiciones, etc. (5.º)
- La Delegación argentina puso objeciones a los puntos 3.º y 4.º (final de las Conclusiones)
Hipoteca, principios fundamentales
P. = C. 2.ª (la totalidad de las Conclusiones)
- Identificación, título y registración (1.ª)
- Responsabilidad del Registrador y control de legalidad (2.ª)
- Informatización de la información (3.ª)
- Flexibilidad de la hipoteca y su modificación o sustitución del crédito sin postergación del rango (4.ª)

- Ejecución hipotecaria sin dilación (4.ª)
- Cancelación y caducidad de la hipoteca (5.ª)

Hipoteca en el sistema financiero
P. = C. 1.ª (en sus ocho Conclusiones y la disidencia de la R. Argentina)
- Ratifica Conclusiones del V Congreso de Roma (1.ª)
- Criterios (2.ª)
- Funciones (3.ª)
- Distinción y coordinación (4.ª)
- Ventajas (5.ª)
- Financiación empresas (6.ª)
- Características de nuevas modalidades de hipotecas (7.ª)
- Mercado secundario de hipotecas (8.ª)

Hipoteca mobiliaria
B. A. 2. = C. 3.ª (sus tres declaraciones), 11.ª (se reiteran las conclusiones del III Congreso Internacional de Derecho Registral), 12.ª (si son identificables, todos los bienes muebles son susceptibles de hipoteca), y 13.ª (amplitud de fórmulas contractuales).

Hojas móviles
B. A. = C. 3.ª, VIII.
M. = C. 2.ª, 6.º

Idioma extranjero
R. = III, 24.
Reglamento de Congresos Internacionales de Derecho Registral (12.º).

Índices
B. A. = C. 3.ª, IX.
M. = C. 2.ª, 7.º

Inexactitud registral
R. = IV, 27 al 31.

Informática
M. = C. 2.ª, 8.º y 9.º (medio auxiliar).
P. R. = C. 3.ª, 7.
B. A. 2. = C. 2.ª (sus cinco declaraciones).
M. 2. = C. 4.ª (en su totalidad).
B. A. 2. = C. 2.ª (en su totalidad).
T. = C. 1.ª, 4.ª
P. = C. 2.ª, 2.ª y 3.ª
(Ver: Procesamiento de datos)

Inoponibilidad
M. E. = I, 6.
(Ver: Principio de Publicidad).

Inscripción (bienes de dominio público)
M. 2. = C. 1.ª, 6.ª
(Ver: Registro [acceso].)

Inscripción (obligatoriedad y restricciones)
B. A. = Carta, 8.º -Carta, 19.º
M. E. = I, 7
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles).

Inscripción registral
M. 2. = C. 2.ª, 5.ª, (Derecho de superficie); C. 3.ª, 3.ª ("leasing" inmobiliario).
P. = C. 1.ª, 2.ª (hipoteca).

Insolvencia (irretroactividad de su declaración en hipotecas)
P. = C. 1.ª, 6.ª, 2.º

Institutos. Centros de Derecho Registral (creación)
Reglamento CINDER = Art. 2.º, f).

Instituto de Derecho Registral y Notarial de Puerto Rico
B. A. = C. 4.ª
Reglamento CINDER = Art. 3.º, a).

Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina
B. A. = C. 4.ª
Reglamento CINDER = Art. 3.º, a).

Instrumentación derechos inscribibles
P. R. = C. 3.ª (en su totalidad) y C. 2.ª, II, 5.º
M. 2. = C. 2.ª, 6.ª; C. 3.ª, 3.ª

Intereses (en hipotecas)
P. = C. 1.ª, 5.ª (5.º y 6.º)

Intimidad (respeto)
M. 2. = C. 4.ª, 4.ª
B. A. 2. = C. 2.ª, 10.º

Jurista
M. 2. = C. 4.ª, 2.ª, 3.ª y 5.ª

"Leasing" inmobiliario
M. 2. = C. 3.ª (las cinco conclusiones de la declaración); 1.ª y 2.ª (concepto), 3.ª (finalidad, calificación registral e inscripción), 4.ª (instrumento de acceso a la propiedad), y 5.ª (eficacia real y cláusulas admisibles).

Legislación extranjera (conocimiento por el Registrador)
R. = III, 24.

Ley Personal (capacidad de los extranjeros)
R. = III, 23.
Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes (Proyecto)
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
Limitaciones legales (acceso al Registro)
M. 2. = C. 1.ª, 3.ª
"Locus regit actum"
R. = III, 26.2.
Mecanización
B. A. = C. 3.ª (los 14 puntos de la Declaración: en I y III se subordina a los principios sustantivos).
M. = C. 2.ª, 5.º al 11.º
P. R. = C. 3.ª, 8.
M. 2. = C. 4.ª (las siete conclusiones).
(Ver: Procesamiento de datos).
Medio auxiliar (la técnica de procesamiento de datos).
M. 2. = C. 4.ª, 1.ª
Microfilmación
B. A. = C. 3.ª, X.
M. = C. 2.ª, 7.º
Modelos para contratar
B. A. = C. 3.ª V (rechazo).
M. = C. 2.ª, 5.º, V.
B. A. 2. = C. 3.ª, 13.ª
Moneda extranjera (garantía)
T. = C. 2.ª, 4.º
Movilización de créditos hipotecarios
R. = II, 19 y 20.
Multipropiedad
Río = 1.ª C, 1.º al 9.º
(Ver: Propiedad con titularidad temporal compartida).
Negocios jurídicos condicionales
Río = C. 2.ª, 1.º al 9.º
(Ver: Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios).
Negocios inmobiliarios
T. = C. I, 1.ª a 5.ª
Negocios jurídicos fiduciarios
Río = C. 2.ª, 1.º al 9.º
(Ver: Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios).
Notario
P. R. = C. 3.ª, 2 y 7.
M. 2. = C. 2.ª, 6.ª: C. 3.ª, 3.ª
(Ver: Instrumentación de derechos inscribibles y Principio de legalidad).
Orden público
M. 2. = C. 3.ª, 2.ª
Organismos Internacionales (Asociación)
Reglamento CINDER = Art. 2.º, h).
Parcelamiento de tierras (urbanas y rurales)
Río = C. 4.ª (las seis conclusiones de la declaración): 1.ª (regulación), 2.ª (Catastro y Registro), 3.ª (desaconseja adjudicaciones provisionales), 4.ª (rechazo de modos sustitutivos de la publicidad registral), 5.º (competencia para la regulación) y 6.º (relación con el Registro).
Paz social
B. A. = C. 3.ª, XIV.
R. = I, 9.
Persona (respeto a la intimidad)
M. 2. = C. 4.ª, 4.ª
Personal auxiliar del Registro
B. A. = C. 3.ª, XII.
Planeamiento territorial
(Para el urbano, ver Urbanismo).
Para el agrario:
B. A. = C. 3.ª, XIV.
M. = C. 2.ª, 4.
M. E. = III, 10.
Río = C. 4.ª, 1.ª a 6.ª
Planificación económica
B. A. = C. 3.ª, XIV.
M. = C. 2.ª, 4.º
Prehorizontalidad (Estado de)
P. R. = C. 2.ª, II (en su totalidad).
Principios hipotecarios (o registrales)
B. A. = Carta, preámbulo, 1.º y 2.º
M. = C. 1.ª, I.
P. R. = C. 3.ª, 8.
M. E. = I, 6
R. = IV, 31.
M. 2. = C. 1.ª, 2.ª
Río = C. 1.ª, 9; C. 2.ª, 8.º
(Ver: Principios concretos que siguen y Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles).
Principio de determinación
(Ver: Principio de especialidad).
Principio de especialidad
B. A. = Carta, 10.º C. 3.ª, VI y VII.
M. = C. 2.ª, 1.º, 2.º y 3.º
P. R. = C. 3.ª, 4.
M. E. = III, 5 y 7.-II, 2 y 6.

R. = I, 8.-II, 10, 13 y 18.
B. A. 2. = C. 3.ª, 12.ª
P. = C. 2.ª, 1.ª, a).
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes, Registros Jurídicos de Bienes Muebles y Folio real).
Principio de fe pública registral
(Ver: Principio de publicidad).
Principio de inscripción
B. A. = Carta, 5.º, 6.º y 8.º
P. = C. 1.ª, 2.ª
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registros Jurídicos de Bienes Muebles).
Principio de legalidad
B. A. = Carta, 7.º y 8.º
R. = I, 8.-IV, 29.
M. 2. = C. 2.ª, 6.ª.
T. = C. 2.ª, 2.º y 12.º.
P. = C. 2.ª, 2.ª
(Ver: Calificación; Instrumentación derechos inscribibles; Registro Jurídico de Bienes, y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Principio de legitimación
B. A. = Carta, 13.º, 14.º y 15.º
P. R. = C. 3, 4
R. = IV, 27 y 31.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Principio de prioridad
B. A. = Carta, 11.º
M. E. = I, 6.
R. = IV, 31.-II, 12.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Principio de publicidad
B. A. = Carta, 16.º y 17.º
R. = IV, 31.
T. = C. 1.ª, 5.ª
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Principio de tracto sucesivo
B. A. = Carta, 12.º
M. = C. 2.ª, 1.º
P. R. = C. 3.ª, 4.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Procedimiento de ejecución hipotecaria
R. = II, 18 *(in fine).*
Procesamiento de datos (Técnica de)
M. 2. = C. 4.ª (las siete conclusiones de la declaración); 1.ª (es medio auxiliar), 2.ª (el jurista es esencial), 3.ª (útil para recopilar y sistematizar), 4.ª (debe respetar la intimidad de las personas), 5.ª (calificar e inscribir labor del jurista), 6.ª (es útil para la elaboración material de los asientos) y 7.ª (eficaz para la publicidad formal).
B. A. 2. = C. 2.ª (en sus cinco puntos).
T. = C. 1.ª, 4.ª y 5.ª
Propiedad (derecho y protección).
M. 2. = C. 1.ª, 1.ª y 2.ª
Propiedad (función social)
B. A. = Carta, 3.º -C.3.ª, XIV.
P. R. = C. 3.ª, 7.
M. E. = Carta, preámbulo.-III, 8 y 10.
M. 2. = C. 1.ª, 1.ª
Propiedad Horizontal
P. R. = C. II-I.
R. = I, 3.
M. 2. = C. 2.ª, 1.ª
Propiedad con titularidad temporal compartida (multipropiedad)
Río = C. 1.ª (las nueve conclusiones de la declaración): 1.º (concepto), 2.º (finalidad), 3.º (inmuebles y muebles), 4.º (crea derechos personales y reales), 5.ª (vigilancia disciplina urbanística), 6.º (elemento temporal), 7.º y 8.º (contenido) y 9.º (registración).
Protección jurídica al consumidor
P. = C. 1.ª, preámbulo y 1.ª, C. 2.ª, 10.º y 11.º
Publicidad registral (aspecto formal)
B. A. = C. 1.ª-Carta, 18.º-C. 3.ª, IX.
R. = I, 1 al 9 (de los conjuntos inmobiliarios).-II, 10 y 11.
M. 2. = C. 4.ª, 7.ª
T. = C. 1.ª, 4.ª y 5.ª; y C. 2.ª, 9.º
Publicidad registral (ampliación)
T. = C. I, 2.ª, 4.ª y 5.ª
P. = C. 2.ª, 1.ª c); C. 2.ª.
Quiebra (no retroacción en hipotecas)
P. = C. 1.ª, 6.ª, 2.ª
Rectificación de inscripciones
P. R. = C. 3.ª, 5.
R. = IV, 27 al 31.
Recurso prejudicial ante el T. J. de la C.E.U.
T. = C. 2.ª, 13.º

Régimen estatutario (en los conjuntos inmobiliarios)
R. = I, 4 y 8.
Registración
B. A. = C. 3.ª, IV (carácter jurídico).
Río = C. 1.ª, 9.ª; C. 2.ª, 8.ª; C. 3.ª, 3.º C)
P. R. = C. 2.ª, I, 4.º-C. 3.ª, 7.
Reglamento CINDER = Art. 2.º, b).
Registración de negocios jurídicos condicionales y fiduciarios
Río = C. 2.ª (las nueve conclusiones de la declaración): 1.º y 3.ª (acceso), 2.º (por asiento definitivo), 4.º (restricción de acceso a las manifestaciones unilaterales de voluntad), 5.ª (datos fiduciarios), 6.ª y 7.ª (titularidades fiduciarias, 8.ª (aplicación principios hipotecarios) y 9.ª (aplicación en los sistemas de inscripción constitutiva).
Registrador (función)
B. A. 2. = C. 1.ª (sus cinco puntos, especialmente, el 3.º); C. 2.ª, 6.º
T. = C. 2.ª, 12.º y 13.º
Registrador (responsabilidad)
B. A. 2. = C. 2.ª, 9.
Registradores (formación universitaria, retribución e inamovilidad)
B. A. = C. 3.ª, XI
M. = C. 1.ª, Art. 1.º
P. R. = C. 3.ª, 3 y 7.
M. E. = Carta, preámbulo.-I, 4 y 8.
R. = III, 24.
M. 2. = C. 4.ª, 5.ª
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes y Registro Jurídico de Bienes Muebles).
Registro (acceso)
M. 2. = C. 1.ª, 4.ª (limitaciones legales), 5.ª (de actos con falta de requisitos administrativos) y 6.ª (de bienes de dominio público).
Río = C. 1.ª, 9.º; 3.ª, 11.ª (titularidades, además de cargas, en los Registros de bienes muebles).
T. = C. 1.ª, 2.ª
Registro (el encargado, jurista especializado)
M. 2. = C. 4.ª, 5.ª
Registro de Bienes Muebles
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
Registro de Buques y Aeronaves
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
Registro de Comercio
(Ver Registro Mercantil)
Registro de Derechos Incorporales
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
Registro de Empresas individuales
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
Registros Jurídicos de Bienes (Proyecto de Ley Uniforme)
M. = C. 1.ª (en su totalidad):
- Clase de Registros (arts. 2 al 7).
- Colegio y CINDER (art. 29).
- Concepto (art. 1.º).
- Folio real (art. 8).
- Hipoteca (art. 25).
- Indemnización (art. 28).
- Principios hipotecarios y títulos (arts. 8 al 24 y 26 al 27).
- Registrador (título jurídico universitario y especialización) (art. 1.º).

M. E. = Carta, preámbulo.
Registros Jurídicos de Bienes Muebles (Principios básicos).
P. R. = C. 1.ª (en su totalidad):
- Aeronaves (IV).
- Automotores (IV).
- Buques (IV).
- Calificación (VI).
- Carta de Buenos Aires (XII).
- Concepto (I y II).
- Folio real (V).
- Identificación de los bienes (IV).
- Principios hipotecarios (VII al XII).
- Registradores (título universitario y especialización) (VI).
- Registro de titularidades o de garantías reales (III).

Registro Mercantil
T. = C. 3.ª (en sus nueve declaraciones)
- Aplicación principios D. Registral (1.º)
- Actos sujetos a inscripción (2.º)
- Carácter público y técnicas modernas (3.º)
- Diferenciación entre la función registral y el control administrativo (4.º)
- No simples archivos de documentos (5.º)
- Ámbito de la publicidad y agilidad (6.º)
- Inmatriculación, previa inscripción, folio individual y legalidad (7.º)

- Calificación (8.º)
- Efectos de la inscripción (9.º)

Registros de la Propiedad (o Públicos Inmobiliarios)
B. A. = Carta, 3.º y 4.º-C. 3.ª, XI.
M. = C. 1.ª, arts. 2 y 3.
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes).
P. R. = C. 2.ª, I, 2.º, y II, 3.º y 4.º
M. E. = Carta, preámbulo.-I, 1 al 8-II, 1 al 10 (coordinación con el Catastro).
R. = I, 7 al 9.-II, 10-III, 22.
B. A. 2. = C. 1.ª, 2.ª
T. = C. 2.ª, 11.ª

Registros Públicos Inmobiliarios
B. A. = Carta, 3.º (concepto).-Carta, 4.º
M. = C. 2.ª, 4. (Inconveniencia registros especiales).
Río = C. 4.ª, 2 y 4 (Inconveniencia registros especiales).

Reserva de prioridad
(Ver: Certificación registral con reserva de prioridad y Principio de prioridad).

Resoluciones judiciales extranjeras
R. = III, 26, 3

Retroacción (en la quiebra no se debe aplicar en las hipotecas)
P. = C. 1.ª, 6.ª, 2.º

Revista del CINDER
Reglamento CINDER = Art. 2.º, c).

Salvaguardia de los Tribunales (de las inscripciones)
B. A. = Carta, 13.º
(Ver: Registros Jurídicos de Bienes [art. 10} y Registros Jurídicos de Bienes Muebles [VIII].)

Seguridad jurídica
B. A. = Carta, 3.º y 6.º-C. 3.ª, VI.
P. R. = C. 3.ª, 7.
M. E. = Carta, preámbulo y I, 6 y 8.-II, 1.
R. = I, 8.
M. 2. = C. 1.ª, 2.ª
B. A. 2. = C. 1.ª (su cinco puntos); C. 2.ª, 6.ª

Seguro de títulos
P. R. = C. 3.ª, 7 (rechazo).

Sistemas registrales
M. 2. = C. 1.ª, 2.ª (fortalecen la seguridad jurídica), y 4.ª (beneficios).

Subrogación (subjetiva en la hipoteca)
P. = C. 1.ª, 5.ª, (7.ª y 8.ª)

Sucesión de extranjeros
R. = III, 26.1.

Suelo
M. 2. = C. 2.ª, 2.ª y 3.ª

Superficie (Derecho de)
M. 2. = C. 2.ª (los seis puntos de la declaración).

Superficie (Regulación imperativa)
M. 2. = C. 2.ª, 4.ª (características).
(Ver: Superficie [Derecho de].)

Superficie de fincas
M. E. = II, 3. (Variaciones).
(Ver: Catastro).

Técnica de procesamiento de datos
M. 2. = C. 4.ª, 1.ª a 7.ª
(Ver: Procesamiento de datos).

Título formal
M. = C. 1.ª, arts. 17, 18 y 22.
P. R. = C. 3.ª, 1, 2, 4, 5.
M. E. = II, 4
T. = C. 2.ª, 5.º y 6.º
(Ver: Instrumentación derechos inscribibles y Principio de legalidad).

Tráfico inmobiliario
M. 2. = C. 2.ª y 3.ª
T. = C. 1.ª, 1.ª

Urbanismo
M. = C. 2.ª, 4.
M. E. = III, 1 al 11.
Río = C. 4.ª, 1.ª a 6.ª
(Ver: Complejos, Conjuntos inmobiliarios y Volumen edificable).

Urbanizaciones
R. = I.
Río = C. 4.ª, 6.ª
(Ver: Urbanismo).

Valor (del bien hipotecado)
R. = II, 14, 15 y 16.

Viviendas (acceso a la propiedad a través del "leasing").
M. 2. = C. 3.ª, 4.ª

Volumen edificable
M. E. = III, 8.


CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
PRIOR TEMPORE
POTIOR IURE
MCMLXXII